

ORTSGEMEINDE NEUHOFEN

Bebauungsplan „Lebensmitteleinzelhandel und Wohnbebauung alter Sportplatz“

Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften

Vorentwurf

		ORTSGEMEINDE NEUHOFEN	
Bebauungsplan "Lebensmitteleinzelhandel und Wohnbebauung alter Sportplatz"			
Bebauungsplan Vorentwurf 24.02.2021 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-11
Projekt-Nr.:	Datum:	24.02.2021	
KEP 985/05	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Stadtplanerin AKBW Lena Foltin, Dipl.-Geogr. Ralf Münch	
Layout:	Projektzeichner:	H. Göpfert	
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:	MVV Regioplan		

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES TRETEN ALLE BISHERIGEN PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN IM GELTUNGSBEREICH AUßER KRAFT.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542, das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

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

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- und Anlagen für die Verwaltung.

Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind **nicht** zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsbetriebes,
- Gartenbaubetriebe,
- und Tankstellen.

A.1.2 Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe,
- und Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind **nicht** zulässig:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- und Tankstellen.

A.1.3 Sondergebiet Einzelhandel eingeschränkt (SO_{oEZ}) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- Im SO_{oEZ} sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak) mit einer minimalen Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m² und einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.800 m² sowie untergeordnet Gastronomie zulässig.
- Im SO_{oEZ} sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

A.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.2.1 Grundfläche, Grundflächenzahl (§ 16 i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO)

Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden, wenn die über die GRZ 0,4 hinausgehenden Flächen nicht versiegelt, sondern wasserdurchlässig befestigt (Bodenflächen) oder extensiv begrünt (Dachflächen) sind.

Im **Urbanen Gebiet MU_a** wird die Grundflächenzahl mit 0,5, im Urbanen Gebiet MU_b mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. Satz 3 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,9 in MU_a und 0,6 in MU_b überschritten werden, wenn die über die GRZ 0,4/0,5 hinausgehenden Flächen nicht versiegelt, sondern wasserdurchlässig befestigt (Bodenflächen) oder extensiv begrünt (Dachflächen) sind.

In dem **Sondergebiet Einzelhandel eingeschränkt (SO_{oEZ})** wird die Grundfläche mit 2.900 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Eine weitere Überschreitungsmöglichkeit durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,9 ist möglich, sofern Wegeflächen und Stellplatzflächen wasserdurchlässig befestigt oder extensiv begrünt (Dachflächen) sind.

A.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für die einzelnen Baugebiete in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird die maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag als Höchstmaß in m ü. NN festgesetzt (TH_{max}).

Der Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/ oder Stützen.

Im **Urbanen Gebiet** und **Sondergebiet Einzelhandel** wird die Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeintrag als Höchstmaß in m ü. NN festgesetzt (GH_{max}).

Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigtem Dach die Dachoberkante (First) und bei Gebäuden mit Flachdach der Abschluss der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Attika).

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 1,5 m in der Höhe.

A.3 **Bauweise und überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)

A.3.1 Abweichende Bauweise 1 (a1)

Für das SO_{eEZ}, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise (a1) festsetzt, gelten folgende Bindungen:

Das Gebäude ist mit einem Grenzabstand im Westen und Norden des Baufensters entsprechend der Baulinie zu errichten. Die maximale Länge des Gebäudes ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche.

A.3.2 Abweichende Bauweise 2 (a2)

Für das allgemeine Wohngebiet WAa wird eine abweichende Bauweise (a2) festsetzt, gelten folgende Bindungen:

Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen. Die Länge der Hausgruppen darf 20 m nicht überschreiten.

A.3.3 Baulinie

Ausnahmsweise kann ein Zurücktreten oder Vorspringen der Bebauung gegenüber der Baulinie um bis zu 0,5 m zugelassen werden.

A.4 **Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Carports** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.4.1 Stellplätze und Nebenanlagen

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (wie Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen (St/Na) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im WAa und WAb können Nebenanlagen zudem innerhalb der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Garten) zugelassen werden. Nebenanlagen, sofern sie Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBauO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 8 m² zulässig und dürfen eine Gebäudehöhe von 2,75 m nicht überschreiten.

Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.4.2 Carports

Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der entsprechend gekennzeichneten Fläche zulässig (Car-Fläche im SOeEZ).

A.4.3 Garagen

Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.5 **Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WAa an der Straße „Auf der Hasenplatte“ sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte bzw. Gebäude einer Hausgruppe zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WAb am Siedlerweg ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

A.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

A.6.1 Erhalt des Baumbestandes (Erhalt 1 (E 1))

Die gemäß Planzeichnung zu erhaltenden Bäumen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit je zwei Anpflanzungen von Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste I zu ersetzen.

In einem Wurzelschutzbereich im Abstand dem vierfachen des Stammumfangs bzw. von mindestens 2,50 m um den Stamm sind Geländehöhen/Bodenauftrag oder Abgrabungen unzulässig. Die Richtlinie RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbestände und Tieren bei Baumaßnahmen“ und die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. Um Schäden am Baum zu begrenzen ist bei einem unvermeidlichen Eingriff in das Wurzelwerk ein fachgerechter Wurzelvorhang zu erstellen.

A.6.2 Sondergebiet Einzelhandel und Urbanes Gebiet - Gestaltung der Stellplätze und Begrünung

Stellplätze (Maßnahme 1 (M 1))

Die Stellplatzflächen sind zur Reduzierung der Flächenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundener Decke) anzulegen. Von der Pflicht zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ist die Fahrgasse ausgenommen.

Für die Pkw-Stellplätze ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze durch Anpflanzung eines Laubbaumes 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste I eine Begrünung vorzusehen. Diese Pflanzung ist vorrangig im Bereich der Stellplätze oder auf dem übrigen Grundstücksbereich anzulegen.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind als Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 18/20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den Gütebestimmungen der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen (DIN 18916). Im Bereich der Stellplätze muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen. Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ zu berücksichtigen.

Dachbegrünung (Maßnahme 2 (M 2))

Dächer mit einer Neigung unter 10° sind gemäß den Richtlinien der FLL extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Festsetzung B.1.3 ist zu beachten.

Fassadenbegrünung (Maßnahme 3 (M 3))

An geschlossenen Fassadenflächen ist alle 5 m eine Kletterpflanze gemäß Pflanzliste IV zur Fassadenbegrünung zu pflanzen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,5 m² herzustellen. Auf eine Begrünung mit Kletterpflanzen kann verzichtet werden, wenn die Fassadenfläche ohne Fenster und andere Öffnungen kleiner gleich 15 m² ist.

A.6.3 Allgemeines Wohngebiet - Gestaltung der Stellplätze und Begrünung

Stellplätze (Maßnahme 4 (M 4))

Im WA dürfen unter Berücksichtigung der Bestandsbäume Zufahrten zu den Stellplätzen wie auch die Stellplätze selber lediglich als befestigte Reifenspuren mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundener Decke) ausgebildet werden.

Mindestbegrünung (Maßnahme 5 (M 5))

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren und bebauten Grundstücke müssen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden, nach § 10 Abs. 4 LBauO Grünflächen sein. Diese Grünflächen sind zu mindestens 20% naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzliste III) anzulegen. Pro m² Pflanzfläche sind dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Vorgarten Straße „An der Hasenplatte“ (Maßnahme 6 (M 6))

Im Vorgarten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste II je Grundstück zu pflanzen.

Dachbegrünung (Maßnahme 7 (M 7))

Dächer mit einer Neigung unter 10° sind gemäß den Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Festsetzung B.1 ist zu beachten.

A.6.4 Öffentliche Grünfläche Spiel und Bewegung

Fußwege und Platzflächen (Maßnahme 8 (M 8))

Fußwege und Platzflächen sind zur Reduzierung der Flächenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundener Decke) anzulegen.

Mindestbegrünung (Maßnahme 9 (M 9))

Mindestens 20% der Grünfläche ist naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzliste III) anzulegen. Pro m² Pflanzfläche sind dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

A.7 Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der Strecke AB ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit vorgelagertem Carport mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 95,80 müNN zu errichten. Die Lärmschutzwand/der Carport sind nach Süden schallabsorbierend auszuführen. *Das Schalldämm-Maß wird im Laufe des Verfahrens mit dem Gutachter festgesetzt.*

PFLANZLISTEN**Pflanzliste I (Stellplatzanlagen und Verkehrsflächen): Bäume 1./2. Ordnung (mind. STU 18/20, 3xv)**

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer platanoides	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Corylus colurna*	Baumhasel	2. Ordnung
Quercus petraea*	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung
Ulmus-Hybride 'Regal'*	Ulme	2. Ordnung

*besonders geeignet für Anpflanzungen in Verkehrs- und Stellplatzflächen

Pflanzliste II (private Grundstücke): standortheimische Bäume 1./2. Ordnung (mind. STU 18/20, 3xv)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	1. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Quercus petraea	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur	Stieleiche	1. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung

Pflanzliste III: standortheimische Sträucher (mind. 2xv, 60-100 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffiger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste IV: Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Clematis vitalba</i>	Gew. Waldrebe (5-8 m)
<i>Hedera helix</i>	Efeu (3-20 m)
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt (2-5 m)
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt (1-3 m)
<i>Parthenocissus quinq.</i>	Wilder-Wein (5-7 m)
<i>P. tricuspidata</i> 'Veitchii'	Mauer-Wein (7-10 m)
<i>Vitis vinifera</i> ssp. <i>silvestris</i>	Wilde Weinrebe (3-10 m)

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 88 LANDESBBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

Rechtsgrundlagen

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- ▶ **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

B.1 Dachform- und Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 LBauO)

B.1.1 Dachform und -neigung

Satteldach (SD)	min. 25° bis max. 35°
Flachdach (FD), flachgeneigtes Dach (GD)	0°-10°

s. Planeintrag.

Gegeneinander versetzte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes gelten als Satteldächer. Bei Doppelhäusern sind beide Haushälften mit derselben Dachform und -neigung auszuführen.

Garagen und Nebengebäude:

Flachdach, flachgeneigtes Dach	0°-10°
--------------------------------	--------

sofern die Garage oder das Nebengebäude nicht in das Hauptgebäude integriert ist oder die gleiche Dachform und -neigung wie bei dem Hauptgebäude zur Ausführung kommt.

B.1.2 Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig, dürfen einzeln oder in der Summe aber nicht größer als die Hälfte der Gebäudelänge sein.

B.1.3 Dächer mit einer Neigung kleiner/gleich 10° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachgauben. Ausnahmen werden für die Dachflächen zugelassen, die für die Errichtung von Solaranlagen benötigt werden.

B.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

B.2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und nur für den Betrieb auf dem Betriebsgrundstück zulässig.

B.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Fassadenbereich (nicht im Dachbereich) zulässig. Werbeanlagen am Hauptgebäude sind oberhalb des Daches bzw. der Attika unzulässig.

B.2.3 Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung sowie akustischen Effekten.

B.2.4 Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist ausschließlich am Tag zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.

B.2.5 Im Sondergebiet sind nur die nachfolgend abschließend genannten Werbeanlagen zulässig:

An der Fassade unterhalb einer Überbauung sind insgesamt vier Werbeflächen oder -vitruinen in einer Größe von jeweils max. 1,0 x 1,5 m zulässig.

An der Gebäudefassade zum Stellplatz (Richtung Ost) sind im Erdgeschossbereich (bis max. 3,5 m Höhe) max. zwei Werbeflächen in einer Größe von jeweils max. 3,0 x 5,0 m zulässig.

An den Fassaden Jahnstraße, der Straße Auf der Hasenplatte und zum Stellplatz (Richtung Ost) sind oberhalb des Erdgeschosses jeweils ein Werbelogo in der Höhe und Lage der Fensterbänder, jedoch jeweils max. 2,0 x 2,0 m zulässig.

Am Eingangsbereich an der Fassade zur Jahnstraße und zum Stellplatz (Richtung Ost) ist jeweils ein Werbeband als Laden- oder Betreiberbezeichnung in einer Höhe von max. 1,2 m und einer Länge von max. 12,0 m zulässig. Alternativ sind ein Werbelogo mit max. 2,0 x 2,0 m und Einzelbuchstaben zulässig.

An der Einfahrt zu den Stellplätzen ist ein Parkplatzeinfahrtsschild mit einem Firmenlogo und der Laden- oder Betreiberbezeichnung mit einer Höhe von max. 3,8 m und einer Breite von 1,0 m zulässig.

B.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren und bebauten Grundstücke müssen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden, nach § 10 Abs. 4 LBauO Grünflächen sein. Kies- und Schotter(vor)gärten (großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welchen die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und keine oder nur eine geringe Anzahl an Pflanzen vorkommen) sind unzulässig.

B.4 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 LBauO)

Einfriedungen dürfen in den Baugebieten MU und WA entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von max. 1,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen, bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m.

In den Baugebieten MU und WA sind Einfriedungen als Holzzäune oder Laubgehölzhecken (vgl. Pflanzliste in den Hinweisen) herzustellen. Drahtzäune und Metallgitterzäune sind nur in Verbindung mit vorgepflanzten Laubgehölzhecken zulässig.

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

B.5 Außenantennen (§ 88 Abs. 1 LBauO)

Parabolantennen, die auf Dachflächen installiert werden, sind ausschließlich in der Farbe der Dachindeckung zulässig.

B.6 Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. m. § 47 LBauO)

Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch so genannte „gefangene“ Stellplätze zulässig. Ein herzustellender Stellplatz kann durch eine Garage ersetzt werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften der „Satzung der Gemeinde Neuhofen über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze“ vom 04.09.2000.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

wird ggf. ergänzt

D HINWEISE

D.1 Archäologische Bodenfunde

Die zuständige Stelle (Denkmalfachbehörde: Direktion Landesarchäologie Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer) ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig in Kenntnis zu setzen (§ 21 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz, DSchG).

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (s. o.) anzuzeigen (§ 17 DSchG).

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und, soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen; sie soll der Fortsetzung der Arbeiten, die zur Erhaltung des Fundes oder der Fundstelle unterbrochen werden mussten, zustimmen, wenn die Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde (§ 18 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

D.2 Grundwasserschutz/Hochwasserschutz/Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Eingriff in den Baugrund die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten sind. Sollte bei Tiefbauarbeiten eine Wasserhaltung erforderlich werden, ist hierfür rechtzeitig eine wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Sollte es Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen geben, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt (WAB) und die Untere Bodenschutzbehörde (Rhein-Pfalz-Kreis) zu verständigen. Bei Geländeauffüllungen sind die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Sofern eine Gründung mit einer elastisch gebetteten Bodenplatte auf dem gewachsenen Boden durchgeführt wird, sollte die ausgelagerte künstliche Auffüllung abfalltechnisch unter Beachtung der Richtlinien der LAGA PN98 beprobt und gemäß der Auswertung nach den Technischen Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), LAGA Länderarbeitsgemeinschaft Abfall vom 05.11.2004 eingestuft und im Anschluss verwertet/entsorgt werden. Hier ist zu beachten, dass die vorliegenden Ergebnisse des Bodengutachtens (Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH: Orientierende umwelt- und baugrundtechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Neubau einer EZH-Fläche mit Mehrfamilienhäusern und Bürogebäuden vom 30.09.2020) als „Vordeklaration“ zu werten sind und eine baubegleitende Auslagerung und chargenweise Untersuchung nicht ersetzen können. Bei einer Gründung auf dem gewachsenen Boden oder mit Unterkellerung werden Maßnahmen für eine Wasserhaltung notwendig. In diesem Fall sind weitere Untersuchungen des anstehenden Grundwassers bezüglich einer Ableitung durchzuführen.

Im Plangebiet ist eine künstliche Auffüllung mit Mächtigkeiten zwischen 0,4 m und 1,5 m vorzufinden. Diese enthält unterschiedliche Anteile an anthropogenen Bestandteilen (geschätzt <1 Vol.-%). Diese

Auffüllung sowie der anstehende Boden wurden beprobt und einer Analytik zugeführt. Zur Beurteilung sind in Rheinland-Pfalz die Infoblätter 25 und 26 sowie die LAGA 2004 (TR Boden) heranzuziehen. Der Zuordnungswert des gewachsenen Bodens liegt bei Z0, d. h. für diesen gibt es keine einbautechnischen Besonderheiten bei der Verwertung des Bodens. Für Teile des beprobten Bodens ist aufgrund der einstufigsrelevanten Parameter Zink (Zn), PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und TOC (total organic carbon) der Einbau des Bodenaushubs nur sehr eingeschränkt zugelassen (Einbauklassen Z1.1. und Z2).

D.3 Leitungstrassen/Vegetation

Es wird darauf hingewiesen, dass Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen entsprechend dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der DVGW Richtlinie GW 125 zu beachten sind.

Bei der Ausführung der Bauarbeiten gelten die technischen Regeln zum „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

D.4 Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen nach BNatSchG

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die Vorgaben des besonderen Artenschutzes zu beachten. Dabei geht es vor allem darum, dass unter Schutz stehende Tiere grundsätzlich nicht getötet oder gestört werden dürfen.

Notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der festgesetzten Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar, vorgenommen werden.

Es ist anzuraten, rechtzeitig vor Beginn einer solchen Maßnahme mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzuklären, ob die einschlägigen Vorschriften eine individuelle Betroffenheit zur Folge haben. Sie könnte Restriktionen beim Bauablauf mit sich bringen, die ein vorausschauendes Vorgehen im Hinblick auf die Umsetzung der Planung erfordern.

D.5 Radonvorsorge

Gemäß Radon-Prognosekarte für das Land Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Für Räume in Untergeschossen, die zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind, sind ggfls. bautechnisch geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die eine erhöhte Radonkonzentration verhindern.

Fragen zur Geologie im betroffenen Plangebiet beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) Rheinland-Pfalz (Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz). Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.