

Ortsgemeinde Altrip

Bebauungsplan „Am Damm 6-16“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

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

2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Sie darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.

2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen im Rahmen der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 In der abweichenden Bauweise dürfen Hauptbaukörper durch eingeschossige, mit einem Flachdach versehene Gebäudeteile verbunden werden. Die Anbaulänge darf maximal je 6 m betragen. Mit eingeschossigen, mit einem Flachdach versehenen Gebäudeteilen ist zudem auf einer Länge von je maximal 6 m ein Anbau an die nördliche bzw. südliche Grundstücksgrenze zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

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

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen und überdachten Terrassen ohne Seitenwände sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- 6.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 6.2 Als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen dürfen im gesamten Geltungsbereich ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse verwendet werden.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

8. Dachflächen

- 8.1 Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 22° zulässig.
- 8.2 Für Gebäude mit einem Vollgeschoss sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 40° zulässig.
- 8.3 Pultdächer sind nur als versetzte Pultdächer zulässig. Dabei muss der auf die Horizontale projizierte Abstand zwischen First und der Traufe der kürzeren Dachseite mindestens 1/3 der gesamten Gebäudebreite betragen.
- 8.4 Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte unzulässig.
- 8.5 Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss dürfen Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschrei-

ten.

9. Einfriedungen

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche sind Einfriedungen bis zu 1 m Höhe zulässig.

10. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

C. HINWEISE

Rheindeichordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der am 08.10.1971 erlassenen Rheindeichordnung.

Grabungen, Rammungen, das Verlegen von unterirdischen Leitungen oder sonstige Maßnahmen, die die Sicherheit der Deiche beeinträchtigen können, sind nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde zulässig. Die Antragsunterlagen sind mit Lageplan, Querprofil senkrecht zur Deichachse (einschließlich Deichkörper) und Angaben zur Gründung der Gebäude bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis einzureichen. Im Weiteren sind hierbei Angaben zu machen über beabsichtigte Baumpflanzungen und Versickerungsanlagen. Rückfragen zum Rheinhauptdeich beantwortet die Deichmeisterei Speyer unter hws-speyer@sgdsued.rlp.de.

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich westlich des Rheinhafens Mannheim-Rheinau. Emissionen sind nicht auszuschließen. Die Ortsgemeinde Altrip übernimmt für eine mögliche Überschreitung der Emissionswerte keine Haftung.

Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Altrip ist zu berücksichtigen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten oder Eidechsen) nicht gänzlich ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem durch bauliche Hochwasserschutzanlagen gegen Hochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 100 Jahren) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein ist es möglich, dass das Planungsgebiet überflutet wird.

Weiterhin befindet sich das Planungsgebiet in einem Bereich, bei dem bei lang anhaltenden Rheinhochwässern mit Druckwasser bis zur Geländeoberkante und darüber hinaus zu rechnen ist.

Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Bodenschutz

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beein-

trächtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

Bei der Verwendung von Recyclingmaterial sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Auffüllungen

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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV/20-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger

der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Altrip, den

.....

Ortsbürgermeister