

Ortsgemeinde Altrip

Bebauungsplan „Ehemalige Sauerkrautfabrik“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

- 2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.
- 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.3 Bezugspunkt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die grundstücksseitige Hinterkante der Schillerstraße, gemessen in der Mitte des Gebäudes.
- 2.4 Bezugspunkt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist die grundstücksseitige Hinterkante der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Gebäudes.
- 2.5 Bezugspunkt im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist die natürliche Geländeoberfläche am in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkt mit einer Höhe von 93,24 mNN.
- 2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) maximal 0,30 m über der Höhe des in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkts liegen.
- 2.7 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 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist als abweichende Bauweise festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Bebauung an die nördliche Grundstücksgrenze auf einer Länge von 29 m und eine Bebauung an

die östliche Grundstücksgrenze auf einer Länge von 8 m zulässig ist. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

- 3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

5. 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 der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

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

6. Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 6.1 Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.
- 6.2 Für Gebäude mit einem Vollgeschoss sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.
- 6.3 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.
- 6.4 Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte unzulässig.
- 6.5 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 überschreiten.

7. Einfriedungen

- 7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Auf Stützmauern aufgesetzte zusätzliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,0 m nicht übersteigen. Maßgebende Bezugshöhe für die Höhe der Stützmauer ist die natürliche Geländehöhe des tieferliegenden Grundstücks.
- 7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Stützmauern gemäß Festsetzung 7.1 nur

an den Grenzen zu den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie entlang der westlichen Grenze der im Plan festgesetzten privaten Grünfläche zulässig. An den übrigen Grenzen sind Stützmauern unzulässig.

8. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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

Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Altrip ist zu berücksichtigen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer 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, Eidechsen oder Fledermäuse) nicht gänzlich ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Rodungsarbeiten und Gebäudeabriss gemäß § 39 BNatSchG sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sind insbesondere die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Gebäudebeseitigung nur nach zeitnah vorher durchgeführter Prüfung, ob vom Abriss Winterquartiere von Fledermäusen betroffen sind. Ist dies der Fall, darf die Maßnahmen erst nach Einschalten eines Fledermausexperten und der Durchführung ggf. daraus resultierender Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte fortgeführt werden.
- Fachgerechter Einbau von 3 Fledermaus-Ziegeln oder Anbringen von 2 Fledermauskästen je Gebäude.
- Fachgerechter Einbau von mindestens 3 Mauersegler-Brutplätzen je Gebäude in einer Höhe von 5 m oder mehr.

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 erdbeührten 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.

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 Beeinträchtigungen 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.

Nachbarrecht

Soweit zwischen den Beteiligten nichts Anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Kellerausbildung

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Altrip, festgesetzt im Staatsanzeiger Nr. 38 vom 18. Oktober 2004. Die Ver- und Gebote der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Bauhilfsstoffe dürfen nicht wassergefährdend sein. Die technischen Regeln der LAGA M 20 sind in ihrer jeweils aktuellen Form zu beachten. Die Versickerung von Niederschlagswasser muss möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen. Die Ver- und Entsorgung hat durch die öffentliche Wasserversorgung bzw. Entsorgung durch die abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft zu erfolgen.

Rheindeichordnung

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

Grabungen, Rammungen, das Verlegen von unterirdischen Leitungen oder sonstige bauliche 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.

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.

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.

Erdwärme

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Ortsteil von Altrip in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes. In der Schutzzone III eines Trinkwasserschutzgebietes sind, (in Anlehnung an den Leitfaden zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten, (Stand 5. Fortschreibung Mai 2012) grundsätzlich keine Erdwärmesondenbohrungen möglich.

Als Alternative zu Erdwärmesonden können Erdkollektoren, Erdwärmekörpern, Grabenkollektoren oder Energiezäunen genutzt werden.

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 Versor-

Ortsgemeinde Altrip, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ehemalige Sauerkrautfabrik“
Entwurfssfassung vom 07.02.2020

gung 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