

Ortsgemeinde Hördt

Bebauungsplan „Hutzelberg – 1. Teilabschnitt“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude sowie
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,

Im Allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

1.2 Im Mischgebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- sonstige Gewerbebetriebe

Im Mischgebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Gartenbaubetriebe

Im Mischgebiet sind unzulässig:

- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

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 vertikalen Abstand zwischen der in Festsetzung 2.3 definierten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.
- 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen der in Festsetzung 2.3 definierten Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.
- 2.3 Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist
- im Mischgebiet die Höhe der grundstücksseitigen Hinterkante des Belages der Straße Hutzelberg, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze
 - Im Allgemeinen Wohngebiet die Höhe der grundstücksseitigen Hinterkante des Belages der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Grundstücken mit mehr als einer straßenseitigen Grenze ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.
- 2.4 Die maximal zulässige Traufhöhe darf
- auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge oder
 - im Allgemeinen Wohngebiet für Geschosse, die in der Summe weniger als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beanspruchen, bis auf die Höhe der maximal zulässigen First- bzw. Gebäudehöhe überschritten werden.
- 2.5 Balkongeländer und Geländer von Dachterrassen sind, sofern sie nicht als massives Mauerwerk ausgeführt werden, nicht auf die maximal zulässige Traufhöhe anzurechnen.
- 2.6 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für
- Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
 - Balkone, Loggien, Terrasse, Lichthöfe und Kellerabgänge, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind
- um bis zu 50 %, überschritten werden.
- 2.7 Eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die in Festsetzung 2.6 genannten Anlagen ist für Tiefgaragen zulässig, sofern diese mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,60 m überdeckt und begrünt sind.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Mischgebiet ist als abweichende Bauweise festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge an die nördliche und östliche Grundstücksgrenze anzubauen ist.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

4. Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, sofern sich die Erdgeschossfußbodenhöhe des zusätzlichen Vollgeschosses mindestens 1 m unterhalb der Höhe des Bezugspunktes 1 befindet.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser um bis zu 3,0 m überschritten werden.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Im Mischgebiet sind oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nebenanlagen sowie oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf Flächen bis zu einem Abstand von 15 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig.
- 6.3 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

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

- 8.1 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.
- 8.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

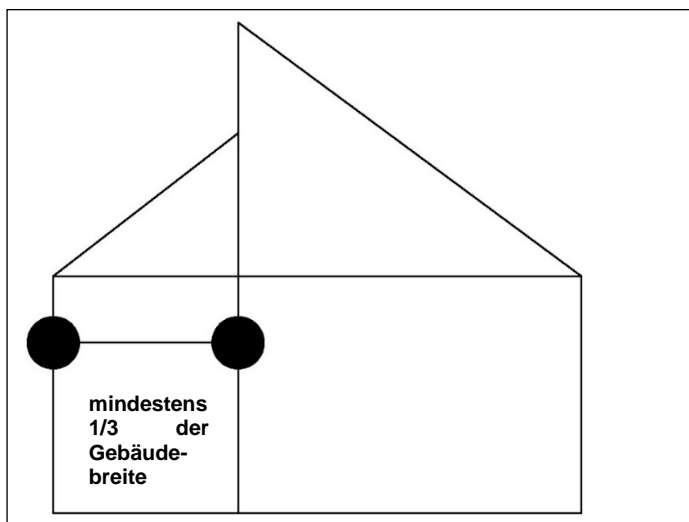
- 8.3 Bei baulichen Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Mindestbodenabstand von 10 cm einzuhalten, um diese für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- 8.4 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese, die mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (Regio-Saatgutmischung mit mindestens 30% Kräuteranteil) angesät wird, anzulegen. Für die Neupflanzungen sind regionaltypische, robuste und an die örtlichen Boden- und Klimaverhältnisse angepasste Hochstamm-Obstsorten (Stammhöhe mind. 1,6 m) zu verwenden. Es sollen verschiedene Obstarten mit einem Pflanzabstand je nach Baumart von 10 - 15 m und einer Pflanzdichte von 50 Bäumen je ha gepflanzt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 9. Erhalt bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 9.1 Tiefgaragen unterhalb nicht überbauter Flächen sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.
- 9.2 Auf den privaten Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes WA 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.
- 9.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Im Falle eines Abgangs sind Gehölze durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Arten zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.
- 10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Die privaten Verkehrsflächen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der im Plangebiet tätigen oder tätig werden- den Leitungsbetreiber sowie zugunsten aller jetzt und zukünftig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hutzelberg – 1. Teilabschnitt“ sowie dem Flurstück 581 liegenden Baugrundstücke festgesetzt.
- 11. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**
- Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden der Planung insgesamt 2.170 m² externe Ausgleichsfläche der folgenden Grundstücke aus dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet:

- Gemarkung Hördt, Flurstück 1796/4, Gewanne „Mittellache“, mit 113.896 m² Fläche

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

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

- 12.1 Im Mischgebiet MI 1 sind für Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.
- 12.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI 2 sind für Hauptgebäude Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 45° Dachneigung zulässig.
- 12.3 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.



- 12.4 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite 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.

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

- 13.1 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.
- 13.2 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Tiefe - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegeta-

tionsflächen unzulässig.

14. Einfriedungen

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für die Abfallbereitstellung“ ist Richtung Süden, Westen und Norden in einer Höhe von mindestens 1,50 m durch geschlossene Wände einzufrieden.

15. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 15.1 Je Wohnung bis 50 m² Wohnfläche ist mindestens 1 Stellplatz anzulegen.
- 15.2 Je Wohnung mit einer Wohnfläche zwischen 50 und 80 m² sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Es ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
- 15.3 Je Wohnung mit einer Wohnfläche von über 80 m² sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 15.4 Im Mischgebiet ist je 35 m² Büro- oder Gewerbefläche 1 Stellplatz anzulegen.

C. HINWEISE

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. 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.

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.

Denkmalschutz

Einzeldenkmal Ölmühle

Unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 3544/2 ein Einzeldenkmal, welches gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz genießt. Nach § 4 DSchG sind Bauvorhaben in der Umgebung von Kulturdenkmälern genehmigungspflichtig. Hieraus können sich gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Bebauungsplanangebot ergeben. Zuständige Genehmigungsbehörde ist hierbei die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Germersheim.

Archäologische Fundstelle

Die Planung betrifft eine archäologische Fundstelle. Es handelt sich dabei um vorgeschichtliche Siedlungsfunde (Fdst. Hördt 9).

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

1. Bedingungen

1.1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

2.1. 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) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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.

2.2. Punkte 1.1 und 2.1 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3. 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.

2.4. Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen.

Rein vorsorglich wird weiterhin 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.

Bei Eingriffen in den Untergrund sind die nachfolgenden Standardauflagen zu beachten:

- Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen: Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen.
- Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren: Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser) ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber in Kenntnis zu setzen und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt,

sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren.

- Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind 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.

Nachbarrecht

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

Hördt, den

.....
Ortsbürgermeister