

Ortsgemeinde Leimersheim

Bebauungsplan „Rheinstraße“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Stromtankstellen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge aller Art.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässig

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit Festsetzung 1.1.3 keine anderweitige Regelung trifft,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:

- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet WA 3,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen mit der Ausnahme von Stromtankstellen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge aller Art.

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

2.1 Die zulässige überbaubare Grundfläche darf

- gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise für Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände,

in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA 3 um bis zu

50 % und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

- 2.2 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Gehweghinterkante der jeweils tatsächlich zur Erschließung des Baugrundstücks genutzten Verkehrsfläche an der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bestimmt.

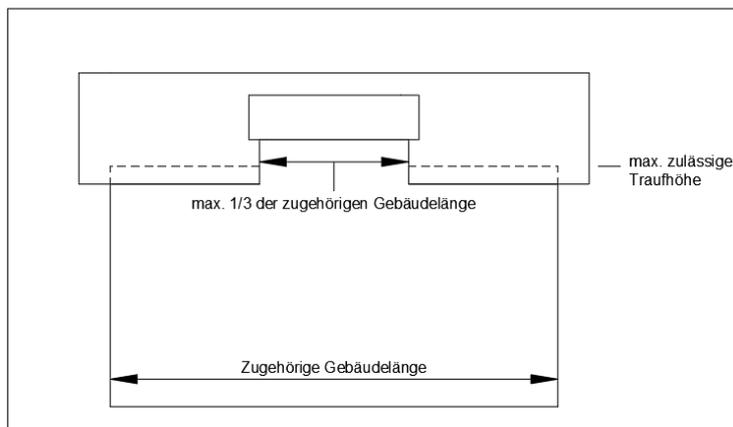
Bei Eckgrundstücken ist die tatsächlich zur Erschließung genutzte Straße heranzuziehen.

Bei Baugrundstücken in zweiter Reihe ohne Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der tatsächlichen Zufahrt heranzuziehen.

- 2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,8 m.

Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut bzw. der Oberkante Attika. Bei Gebäuden mit Pultdächern gilt die tiefer liegende Schnittlinie der Gebäudewand mit der Dachhaut als Traufhöhe.

- 2.4 Die maximal zulässige Traufhöhe darf bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf maximal $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.



- 2.5 Die maximale zulässige Traufhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 um bis zu 2,7 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an mindestens einer Gebäudeseite von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse so weit eingerückt wird, dass bauordnungsrechtlich kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

- 2.6 Die maximale zulässige Traufhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 um bis zu 1,2 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an mindestens einer Gebäudeseite von den Außenwänden des tieferliegenden Geschosses so weit eingerückt wird, dass bauordnungsrechtlich kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

- 2.7 Die maximal zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen beträgt

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3: 10,5 m.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2: 11,0 m.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3: 8,0 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika.

- 2.8 Beim Umbau, bei der Erweiterung und beim Anbau oder beim Ersatz bestehender, genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhe zugelassen werden, wenn die festgesetzte Gebäude- und / oder Traufhöhe bereits bei dem bestehenden Gebäude erreicht oder überschritten ist und diese (bereits bestehende Gebäude- und Traufhöhe) durch den Umbau, den Anbau, die Erweiterung bzw. den Ersatz um maximal 0,30 m überschritten wird.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

- 3.1 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a1 ist an die von der Erschließungsstraße aus gesehen linke Nachbargrenze anzubauen.
- 3.2 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a2 ist an die von der Erschließungsstraße aus gesehen linke Nachbargrenze anzubauen. Ausnahmsweise ist auch die offene Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Außentreppen, Vordächer, Kellerabgänge und Treppenhäuser sowie durch vergleichbare untergeordnete Bauteile auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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

- 5.1 Die erstmalige Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtigen Nebenanlagen nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist – soweit Festsetzung 5.3 keine abweichende Regelung trifft – nur
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
 - innerhalb der Verlängerung der überbaubaren Grundstücksflächen bis an die seitliche Grundstücksgrenze sowie
 - bis zu einer Tiefe von 11 m ab Straßenbegrenzungslinie
- zulässig. Für die Zulässigkeit genügt es, wenn eine der drei Voraussetzungen erfüllt ist.

Der Ersatz von vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise hergestellten Garagen, Stellplätzen und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen

Nebenanlagen bleibt hiervon unberührt.

- 5.2 Nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellte Garagen sowie Carports mit Seitenwänden sind zusätzlich mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzusetzen.
- 5.3 Gemäß LBauO nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen, genehmigungspflichtige Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 2 m sowie Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

- 7.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 7.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- 7.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- 7.4 Bei der Gestaltung der unbebauten Teile der privaten Baugrundstücke ist die Anlage von großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte Schottergärten), sowie die Verwendung von Kunstrasen oder anderer flächendeckender Beläge außerhalb der Zufahrten und Wege unzulässig.

Großflächig im Sinne der Festsetzung sind alle zusammenhängenden Flächen größer als 1 m² mit Ausnahme einer Kiestraufe bis zum Abstand von 0,50 m zur Außenwand eines Gebäudes.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

- 7.5 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

8. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 8.1 Bei nach Inkrafttreten des Bebauungsplans neu errichteten Gebäuden sind mindestens 50 % der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne von § 3 Nr. 11 Landessolargesetz Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 30.09.2021, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023, mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 8.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

9. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind, sind

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung (Telekommunikation, Gas, Wasser, Strom, Abwasser)
- mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der angrenzenden und über die betreffenden Flächen erschlossenen Baugrundstücke sowie
- mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

- 10.1 Alle Dachflächen bis 15° Neigung sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachterrassen, Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten bzw. versickert wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist

vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

- 10.2 Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist je ein standortgerechter und heimische Laub- oder Obstbaum in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 -18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Die Erhaltung bestehender Bäume kommt der Neupflanzung gleich.
- 10.3 Bei oberirdischen Stellplatzflächen mit mehr als 6 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.
- 10.4 Die Pflanzungen sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

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

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 11.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind für die Hauptdachflächen ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 40° zulässig.

Für Dachgauben, Vordächer und sonstige untergeordnete Dachflächen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

- 11.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit bis zu 15° Neigung zulässig.
- 11.3 Ausnahmsweise sind abweichend von den Festsetzung 11.1 und 11.2 auch andere Dachneigungen zulässig, wenn das Bauvorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes mit anderer Dachneigung dient und die im Bestand bereits vorhandene Dachgestaltung weitergeführt oder in gleicher Weise ersetzt wird.

12. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 12.1 Es sind

- je Wohnung bis 50 qm Wohnfläche 1 Pkw-Stellplatz
- je Wohnung mit 50 bis 70 qm Wohnfläche 1,5 Pkw-Stellplätze
- je Wohnung mit mehr als 70 qm Wohnfläche 2 Pkw-Stellplätze

im Bereich der privaten Baugrundstücke nachzuweisen.

- 12.2 Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).

13. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Bauliche Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen zu den tatsächlich zur Erschließung genutzten Verkehrsflächen ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

C. HINWEISE

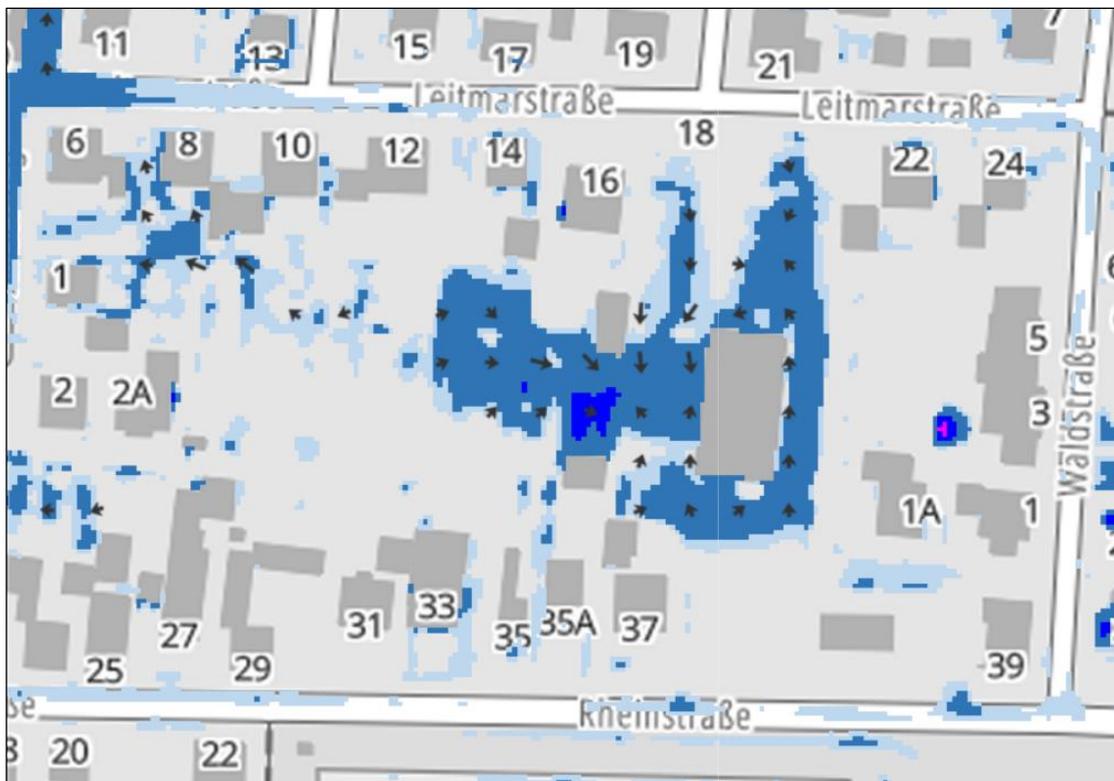
Niederschlagswasserbewirtschaftung

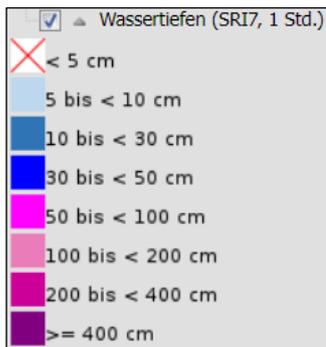
Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und - soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben - zu versickern.

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

Sturzflutgefährdung

Bei Sturzflut sind im Gebiet Fließgeschwindigkeiten von maximal 0,5 m/s bei Wassertiefen von maximal 50 cm, an vereinzelt Punkten auch bis zu 100 cm zu erwarten.





Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Um Schäden an privatem Eigentum sowie die Gefährdung von Personen zu vermeiden, wird empfohlen, entsprechende bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser zu treffen (z.B. Einbau einer Rückstauklappe, hochgezogene Kellerfenster, höher gelegene Türschwellen etc.)

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. Bodenveränderungen) sind umgehend die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Germersheim bzw. die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt a.d.Wstr. zu informieren.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind insbesondere bei Arbeiten zur Baureifmachung im Plangebiet zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Nachbarrecht

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