

ORTSGEMEINDE RÜLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„SÜDHANG, 1. BAUABSCHNITT“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

MÄRZ 2024

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Stromtankstellen für elektrisch getriebene Fahrzeuge aller Art.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen mit der Ausnahme von Stromtankstellen für elektrisch getriebene 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,

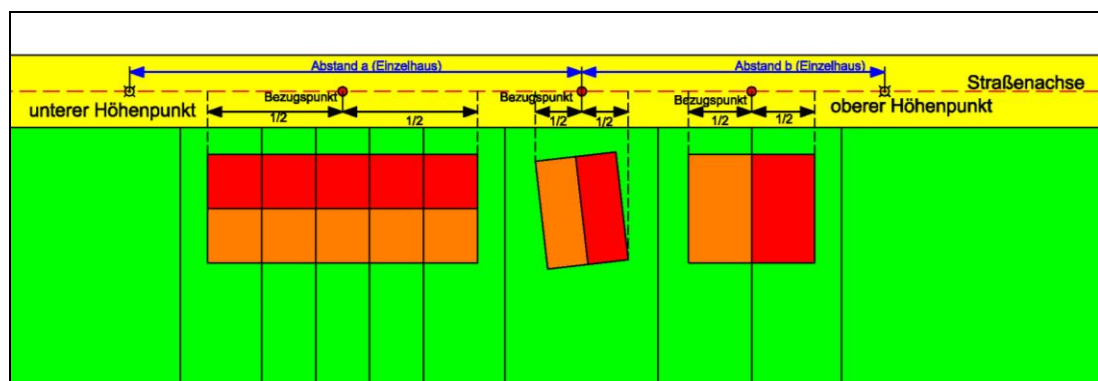
um bis zu 50 % überschritten werden.

Ortsgemeinde Rülzheim, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Südhang,
1. Bauabschnitt" Entwurf vom 22.03.2024

- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (Geschosswohnungsbau) ist eine weitergehende Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 durch begrünte Tiefgaragen mit einer Überdeckung durch eine mindestens 0,5 m starke durchwurzelbare Bodenschicht zulässig. Die betreffende Fläche ist intensiv zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
- 2.3 Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe bestimmt sich – sofern in der Planzeichnung keine Höhe des unteren Bezugspunktes angegeben ist - wie folgt:
- Bei Einzelhäusern durch die Höhe der Straßenachse in der Mitte des rechtwinklig auf die straßenseitige Grundstücksgrenze projizierten Gebäudegrundrisses.
 - Bei Doppelhäusern durch die Höhe der Straßenachse auf der Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze
 - Bei Reihenhäusern durch die Höhe der Straßenachse in der Mitte des rechtwinklig auf die straßenseitige Grundstücksgrenze projizierten Gebäudegrundrisses der gesamten Hausgruppe.

Die Höhenlage der Straßenachse in diesem Punkt ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Referenzhöhen) zu ermitteln.

Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken mit einer zweiseitigen Erschließung ist der Mittelwert der jeweiligen straßenbezogenen Bezugshöhen maßgebend.



Berechnung der Höhe des Bezugspunkts:

$$\text{Höhe Bezugspunkt} = \text{unterer Höhenpunkt} + \frac{\text{oberer Höhenpunkt} - \text{unterer Höhenpunkt}}{\text{Abstand der Höhenpunkte}} \cdot \text{Abstand a}$$

- 2.4 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Unterkante Dachhaut. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika als Trauflinie.
- 2.5 Die Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

*Ortsgemeinde Rülzheim, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Südhang,
1. Bauabschnitt"* *Entwurf vom 22.03.2024*

- 2.6 Für Doppelhäuser und Reihenhäuser ist die Unterschreitung der festgesetzten First- und Traufhöhe zulässig, wenn durch eine öffentlich-rechtliche Regelung sichergestellt ist, dass beide Gebäudehälften bzw. alle Teile des Reihenhauses die gleichen Werte der Trauf- und Gebäudehöhe sowie die gleiche Dachform und Geschossigkeit aufweisen und somit der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. Reihenhaus gewahrt ist.
- 2.7 Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf um bis zu 2,80 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an der talseitigen und mindestens einer weiteren Gebäudefassade von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse um jeweils mindestens 1,5 m und in der Summe so weit eingerückt wird, dass bauordnungsrechtlich kein weiteres Vollgeschoss entsteht. Für Doppel- und Reihenhäuser steht diese Festsetzung unter dem Vorbehalt der Festsetzung 2.6, dass beide Gebäudehälften die gleichen Werte der Trauf- und Gebäudehöhe sowie die gleiche Dachform und Geschossigkeit aufweisen und somit der Charakter der Bebauung als Doppelhaus gewahrt ist.
- 2.8 Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf – zur Ermöglichung von Fassadenrücksprüngen, Nebengiebeln und Dacheinschnitten - auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.9 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2. kann ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden, wenn das unterste Vollgeschoss im Mittel mehr als 1,00 m unter der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 6 LBauO liegt.

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 bis WA 3.3 sind ausnahmsweise auch Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind ausnahmsweise auch Einzelhäuser zulässig, wenn aufgrund der gegebenen Grundstücksbildung gesichert ist, dass keine einzelne Doppelhaushälfte verbleibt oder entstehen kann.
- 3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind ausnahmsweise auch Doppelhäuser zulässig, wenn aufgrund der gegebenen Grundstücksbildung gesichert ist, dass auf den seitlich angrenzenden Baugrundstücken keine einzelne Doppelhaushälfte und kein einzelnes Reihenhausesegment verbleibt oder entstehen kann.
- 3.4 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.5 Terrassen und überdachte Terrassen im direkten Anschluss an das Hauptgebäude können bis zu einer Fläche von 20 m² ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
- 3.6 Nach LBauO nicht genehmigungspflichtige Terrassen und überdachte

Terrassen ohne Seitenwände, die nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind regelmäßig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Doppelhausgrundstücke müssen eine Mindestbreite von 10 m aufweisen. Bei Grundstücken, deren seitlichen Grundstücksgrenzen nicht parallel verlaufen, muss die Mindestbreite auf einer Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie von mindestens 12 m gegeben sein.
- 4.2 Reihenhaushausmittelgrundstücke müssen eine Mindestbreite von 6 m, Reihenhausendgrundstücke müssen eine Breite von mindestens 9 m aufweisen. Bei Grundstücken, deren seitlichen Grundstücksgrenzen nicht parallel verlaufen, muss die Mindestbreite auf einer Tiefe von mindestens 12 m gegeben sein.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Bei Eckgrundstücken wird die Straßenbegrenzungslinie der tatsächlich zur Erschließung des Grundstücks genutzten Straße (Straße von der der Hauptzugang zum Hauptgebäude des Baugrundstücks ausgeht) herangezogen.
- 5.2 Stellplätze und Carports ohne straßenseitiges Tor und ohne Seitenwände sind zusätzlich innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.
- 5.3 Ergänzend zur Festsetzung 5.1 sind oberirdische Garagen und Carports mit Seitenwänden mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten. Carports ohne Seitenwände und ohne straßenseitiges Tor dürfen an der Straßenkante errichtet werden.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 bis WA 3.4 und WA 4 ist ausnahmsweise eine dritte Wohnung (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die Wohnfläche der kleinsten Wohnung 50 m² nicht überschreitet. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung).

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und 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 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 Leuchtkörper dürfen nur nach unten abstrahlen und die öffentlichen Grünflächen und Gehölzflächen der Randeingrünung nicht anleuchten.
- 7.3 Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind zudem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.
- 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 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Hauptgebäuden, nach LBauO genehmigungsbedürftigen Nebenanlagen sowie von Garagen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege oder in einer anderen Weise genutzt werden, die nicht mit einer Dachbegrünung verträglich ist. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Zur Begrünung sind heimische Stauden, Gräser und Sedum zu verwenden. Eine Solarnutzung ist grundsätzlich mit Dachbegrünung verträglich.
- 7.6 Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken ein Regenwasserrückhalteraum (Rückhaltezysterne) mit einem Mindestpuffervolumen von 1 m³ pro 150 m² Grundstücksfläche mit einem Drosselablauf in den Regenwasserkanal im Baugebiet anzulegen. Der maximale Drosselabfluss in die Kanalisation darf 1 l/s je 250 m² Grundstücksfläche (z.B. durch den Einbau einer Schlauchdrossel) nicht übersteigen. Gleichzeitig muss sich der Stauraum nach einem Regenereignis

innerhalb von 24 Stunden durch den Drosselablauf vollständig entleeren.

Hinweis:

Die Anlage der Rückhaltezysterne ist in der Regel genehmigungspflichtig.

Eine darüber hinausgehendes Zisternenvolumen ohne Drosselablauf zur Nutzung in Haus und Garten ist ausdrücklich zulässig.

- 7.7 Die mit M 1 bezeichnete Fläche zum Schutz zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Umsiedlungshabitat für die Zauneidechse und die Grüne Strandschrecke herzustellen. Darüber hinaus sind auch die artspezifischen Anforderungen der Wildbiene zu berücksichtigen.

- 7.8 Auf der mit M 2 bezeichnete Fläche zum Schutz zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entlang des nördlich angrenzenden Panzergrabens auf einer Fläche von 4.000 m² ein naturnaher Uferrandstreifen mit Gebüsch und Weichhölzern zu entwickeln.

Darüber hinaus ist eine Fläche von mindestens 4.000 m² mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 0,8 - 1,2 m Höhe) zu bepflanzen und zu einer dichten Gehölzfläche zu entwickeln.

Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese mit autochthonem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ anzulegen.

Innerhalb der Gehölzfläche sind mindesten 2 Nistkästen für den Star und mindestens je 4 spezifische Nistkästen für Blau- und Kohlmeise anzubringen.

- 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)**

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind Photovoltaik-Module zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 45 % der definierten „Solarinstallations-Eignungsfläche“ der Dachfläche der Hauptgebäude entspricht. Die Mindestfläche kann auch durch Module auf Nebengebäuden bzw. an Fassaden nachgewiesen werden.

„Solarinstallations-Eignungsflächen“ sind zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche, die für die Errichtung einer Solaranlage geeignet sowie bei Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad mindestens 20 m² und bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 10 Grad mindestens 10 m² groß sind. Sie sind nicht durch vermeidbare Aufbauten oder technische Anlagen einschließlich Zugangswegen und notwendiger Flächen zur Wartung und Instandhaltung der Anlagen belegt. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad in der Orientierung Ostnord-Ost bis Westnordwest zählen nicht zu den

Solarinstallations-Eignungsflächen.

Anstelle von Photovoltaik-Modulen zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solar-Wärme-Kollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens 45% der definierten „Solarinstallations-Eignungsfläche“ der Dachfläche der Hauptgebäude entspricht.

Wenn die jährliche Menge solarer Strahlungsenergie auf die Summe aller Dächer eines Gebäudes aufgrund der Beschattung durch Nachbargebäude um mehr als 20 % reduziert wird, kann ausnahmsweise eine anteilige Minderung der zu errichtenden Photovoltaik-Mindestfläche zugelassen werden.

Hinweis:

Bei Berufung auf die Ausnahme ist ein Nachweis für die jährliche Menge solarer Strahlungsenergie auf der Summe aller Dächer eines Gebäudes ohne Berücksichtigung und mit Berücksichtigung einer Beschattung durch Nachbargebäude vorzulegen. Die maximal zulässige Minderung der zu errichtenden Photovoltaik-Mindestfläche errechnet sich aus dem Verhältnis der jährlichen Menge solarer Strahlungsenergie auf der Summe aller Dächer eines Gebäudes ohne Berücksichtigung und mit Berücksichtigung einer Beschattung durch Nachbargebäude.

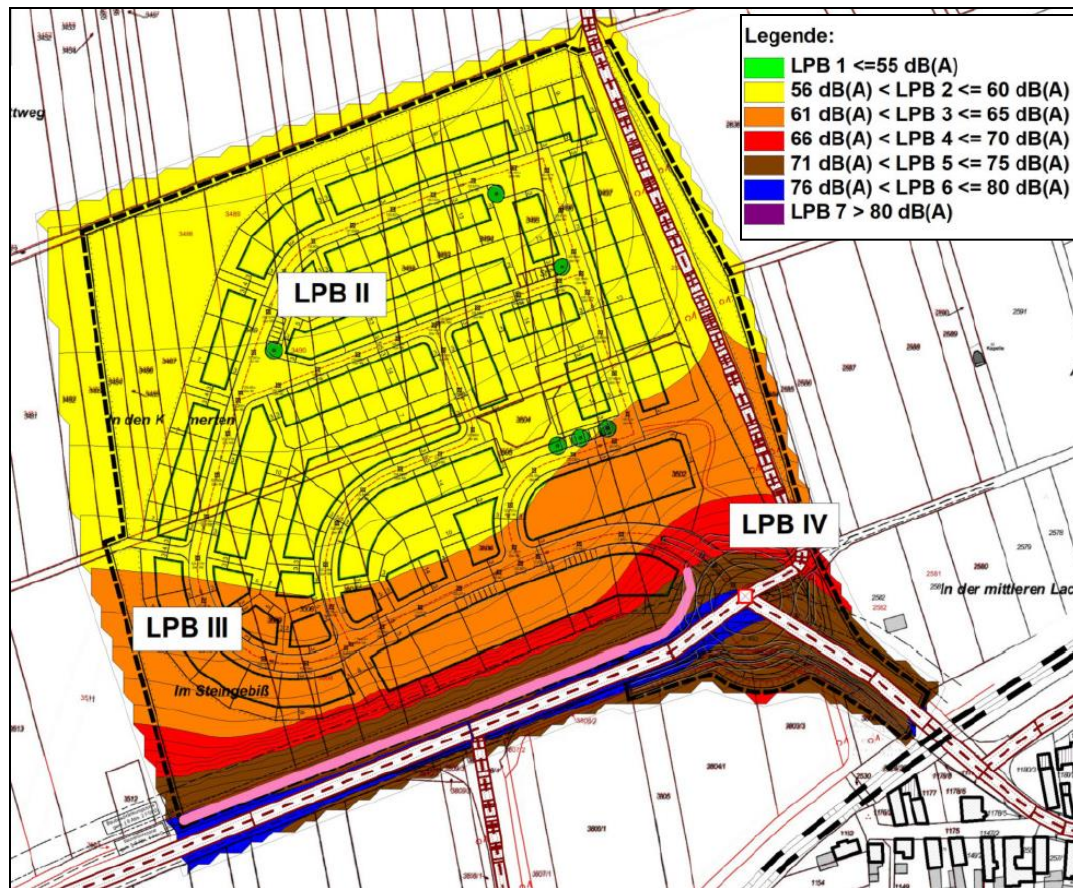
Der erzeugte Strom kann zum Eigengebrauch verwendet, in Mieterstrommodellen an die Mieter im Gebäude geliefert, an Dritte vermarktet oder in das Netz eingespeist werden. Der Bauherr kann der festgesetzten Pflicht zur Installation der Photovoltaik-Mindestfläche auch dadurch nachkommen, dass er die Dachfläche einem Dritten zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Verfügung stellt; nach Auslaufen von Verträgen mit Dritten ist wieder der Bauherr bzw. der jeweilige Grundstückseigentümer selbst zur Erfüllung verpflichtet.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Grundlage hierzu sind die im folgenden Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a .

Ortsgemeinde Rülzheim, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Südhang,
1. Bauabschnitt"
Entwurf vom 22.03.2024



Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und ähnliches

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} =$ 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
 $R'_{w,ges} =$ 30 dB für Aufenthaltsräumen in Wohnungen,
 Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten,
 Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

- 9.2 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen 9.1 zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.
- 9.3 In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungslärmpegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 45 dB(A) beträgt.
- 9.4 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem nördlichen Fahrbahnrand der L 493 zu errichten.

10. Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 10.1 Die mit ÖG 1 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie nicht als Rückhalte- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden – mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang oder Stammbusch, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 1,25 – 1,50 m Stammhöhe) je 100 m² zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 0,8 - 1,2 m Höhe) zu bepflanzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt entsprechend der in den Hinweisen beigefügten Pflanzliste. Die Anlage von Kinderspielplätzen sowie von Flächen oder Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser ist allgemein zulässig.

- 10.2 Innerhalb der mit ÖG 2 bezeichneten Fläche zur Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Böschungsgehölze durch Entnahme der Großbäume zu einem Gehölz trocken-warmer Standorte zu entwickeln und dauerhaft als Gehölzfläche zu pflegen. Großbäume und folgender Aufwuchs der ortsfremden Robinie sind regelmäßig zu entnehmen. Die südlich vorgelagerten artenreichen Grünlandstreifen sind dauerhaft zu pflegen und einer Verbuschung dieser Flächen ist entgegenzuwirken.

11. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 5,0 m breiter Geländestreifen entlang der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind unterirdische Stützbauwerke, notwendige Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf dem privaten Grundstück zu dulden.

12. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird den privaten Baugrundstücken ein Anteil von 73 % und den öffentlichen Verkehrsflächen ein Anteil von 27 % der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebiets sowie der externen Ausgleichflächen der Geltungsbereich 2 und 3 zugeordnet.

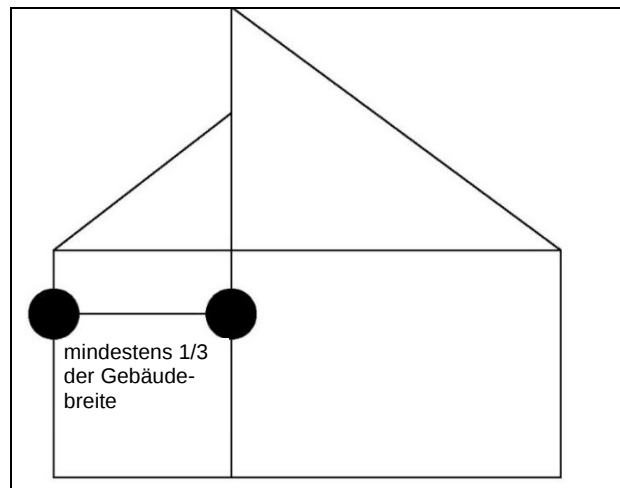
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

13. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

13.1 Dachform und Dachneigung

13.1.1 Zulässig sind für Einzelhäuser:

- | | |
|-----------------------------|--|
| Im WA 1 und WA 2 | begrünte Flachdächer sowie begrünte geneigte Dächer bis 15° Neigung |
| Im WA 3.1 – WA 3.4 und WA 4 | Flachdächer sowie Sattel-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer bis 35° Neigung. Bei versetzten Pultdächern muss die kürzere Pultdachseite an den Giebelseiten mindestens 1/3 der Gebäudebreite überdecken. |



Durchgehende Pultdächer bis 10 ° Neigung sowie bei Ausbildung eines Staffelgeschosses Pultdächer bis 20° Neigung unter der Bedingung, dass das Pultdach maximal 2/3 der Gebäudebreite überdeckt.

13.1.2 Zulässig für Doppel- und Reihenhäuser

Satteldächer mit 35° Neigung. Doppelhäuser und Hausgruppen sind zur Erschließungsstraße traufständig auszurichten.

Ergänzend sind die für Einzelhäuser zulässigen Dachformen zulässig, wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses bzw. der gesamten Hausgruppe vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist.

13.1.3 Für Garagen, Carports, baugenehmigungspflichtige Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° sowie Dachneigungen entsprechend der tatsächlichen Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig.

13.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

13.2.1 Dachaufbauten und Nebengiebel sind nur auf Dachflächen mit einer

Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

13.2.2 Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 3 m oder 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge (Wandlänge ohne Dachüberstände) nicht überschreiten (es gilt das geringere Maß). Die Summe aller Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte eine Dachfläche darf die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

13.2.3 Werden mehrere Gauben oder mehrere Dacheinschnitte oder mehrere Nebengiebel auf einer Dachfläche angeordnet, so ist für die jeweils gleichartigen Elemente (Gauben, Dacheinschnitte oder Nebengiebel) ein einheitliches Format oder eine einheitliche Gestaltung zu wählen und sie sind auf gleicher Höhe anzuordnen.

14. Stützmauern und Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

14.1 Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und natürlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

14.2 Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen der Verkehrsfläche, von der der Hauptzugang zum Hauptgebäude des Baugrundstücks ausgeht und der straßenseitigen Gebäudewand bzw. deren Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,9 m und bauliche Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,3 m über dem angrenzenden Straßenbelag bzw. Oberkante Gehweg zulässig.

Die gemeinsame Höhe von Stützmauer und Einfriedung im Vorgartenbereich darf 1,5 m über dem angrenzenden Straßenbelag bzw. Oberkante Gehweg nicht übersteigen.

14.3 Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen. Stützmauern an Grenzen zu anderen Baugrundstücken sind dabei nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Soweit größere Höhenunterschiede durch Abtreppungen überwunden werden müssen, muss der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern mindestens 1,5 m betragen.

14.4 An den Grenzen zwischen Baugrundstücken sowie zu öffentlichen Grünflächen darf die gemeinsame Höhe von Stützmauern und aufgesetzte Einfriedungen eine Höhe von 2 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

15. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke

15.1 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.
- 15.2 Soweit Grundstücke entlang der straßenseitigen Grenze eine Breite von 8 m oder mehr haben, ist der Vorgartenbereich gemäß Festsetzung 14.2 zu mindestens 50% einzugrünen.
- 15.3 Im Vorgartenbereich gemäß Festsetzung 14.2 sind Lagerflächen und Arbeitsflächen nicht zulässig.
- 15.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege oder als Stellplatzflächen benötigt werden.

16. Gestaltung von Mülltonnenstellplätzen und technischer Einrichtungen

- 16.1 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.
- 16.2 Technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen.
- 16.3 Soweit diese Einrichtungen nicht in Gebäude oder Garagen integriert sind, müssen sie einen Mindestabstand von 2 m zu Nachbargrenzen sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

17. Zahl notwendiger Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze beträgt

- | | |
|---|-----------------|
| • für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| • für Wohnungen mit 50 – 70 qm Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| • für Wohnungen mit mehr als 70 qm Wohnfläche | 2 Stellplätze |

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).

C. HINWEISE

Denkmalschutz

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um durch Luftbildbefund bekannte mutmaßliche Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung (Fdst. Rülzheim 26) sowie um durch

geophysikalische Prospektion und archäologische Baggersondierung verifizierte vorgeschichtliche Siedlungsbefunde (Fdst. Rülzheim 66).

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 der Direktion Landesarchäologie 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.

Die ausführenden Baufirmen werden eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.1.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hingewiesen. 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.

Die vorausgehenden Absätze entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. 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.

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.

Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Gemäß § 22 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Bis zu einem Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der L 493 bedürfen bauliche Anlagen gemäß § 23 Landesstraßengesetz der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Speyer.

Sollten für bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen in einem Abstand bis zu 40 m

zu den klassifizierten Straßen keine anderen Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung) notwendig sein, so ist vor deren Errichtung die Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität erforderlich.

Natürliches Radonpotenzial

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. 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.

Bodenschutz

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen), ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Herstellung von 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 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Grundwasser / Bauwasserhaltung

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.

Landesnachbarrecht

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Pflanzliste

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet werden folgende heimische Pflanzenarten empfohlen. Die Bestimmungen des Landesnachbarschutzgesetzes bleiben unberührt.

Bäume 1. Ordnung (Endwuchshöhe > 15 m)			
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Wildkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Wildlinde
Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche	Obstbäume in Sorten	Kirsche
Bäume 2. Ordnung (Endwuchshöhe < 15 m)			
Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Traubenkirsche	Obstbäume in Sorten	Apfel, Birne, Zwetschge etc.
Heimische Sträucher			
Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Apfel- / Weinrose
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Salix caprea	Saalweide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Holunder

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Je ein Exemplar der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis“ und DIN 45691:2006-12 wird mitsamt dem Bebauungsplan in der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Rülzheim, Am Deutschordensplatz 1, 76761 Rülzheim zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.