

Ortsgemeinde Rülzheim

Bebauungsplan „Mittlere Ortsstraße 12“

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 Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale Zwecke, jedoch ausschließlich im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.
- Stromtankstellen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge aller Art.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für soziale Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet WA 2,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:

- 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,
- um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Eine weitergehende Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 ist 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.

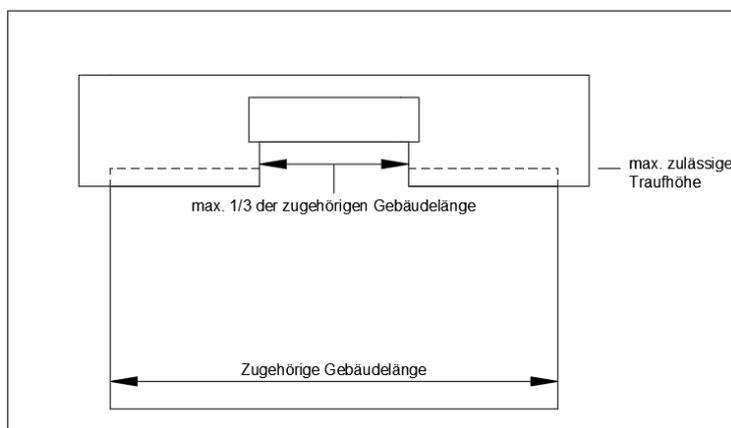
2.3 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Gehweghinterkante der Mittleren Ortsstraße an der Mitte der nördlichen Grenze des Flurstücks 633/5 bestimmt (siehe Darstellung des Höhenbezugspunkts in der Planzeichnung zum Bebauungsplan).

2.4 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 7,8 m.
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 6,7 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 Pultdächern gilt die tiefer liegende Schnittlinie der Gebäudewand mit der Dachhaut als Traufhöhe.

2.5 Die maximal zulässige Traufhöhe darf bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.



2.6 Die maximale zulässige Traufhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 um bis zu 2,80 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an mindestens zwei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse so weit eingerückt wird, dass bauordnungsrechtlich kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

2.7 Die maximal zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen beträgt

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 11,0 m.
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 9,50 m.

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

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

- 3.1 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche darf weiterhin durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Kellerabgänge, Außentreppen, Balkone und Terrassen etc. überschritten werden. Je untergeordnetem Bauteil darf die Überschreitung bis zu 2,00 m Tiefe bei maximal bis zu 4 m Breite betragen.

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

Stellplätze, gemäß LBauO nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- 5.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 5.2 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.
- 5.3 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.
- 5.4 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.

- 5.5 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
- 5.6 Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken ein Regenwasserrückhalteraum (Rückhaltezisterne) 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.

Ein darüberhinausgehendes Zisternenvolumen ohne Drosselablauf zur Nutzung in Haus und Garten ist ausdrücklich zulässig.

6. 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 Ost-nordost 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.

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

- 7.1 Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.
- 7.2 Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln.
- 7.3 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 der Beurteilungslärmpegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 45 dB(A) beträgt.

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

- 8.1 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.

- 8.2 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.
- 8.3 Die Pflanzungen sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten,

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

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

- 9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für die Hauptdachflächen ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 42° zulässig.

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

- 9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit bis zu 15° Neigung zulässig.

- 9.3 Dachaufbauten sind nur im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig.

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

- 10.1 Es sind

- je Wohnung, für die öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese nur von Personen bewohnt werden darf, die mindestens 60 Jahre alt sind oder zumindest teilweise erwerbsgemindert im Sinne des § 43 Sozialgesetzbuch VI (SGB VI) oder pflegebedürftig im Sinne des § 43 Sozialgesetzbuch XI (SGB XI) sind: 1 Pkw-Stellplatz

Bei mehreren Bewohnern einer Wohnung müssen die Voraussetzungen nur bei mindestens einer Person erfüllt sein.

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

im Bereich der privaten Baugrundstücke nachzuweisen.

- 10.2 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).

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind bauliche Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen 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.

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 Rhein-Pfalz-Kreis 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.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Die 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“ werden mitsamt dem Bebauungsplan im Bauamt der Verbandsgemeinde Rülzheim zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.