

ORTSGEMEINDE RÜLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN „SÜD E“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

APRIL 2016

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

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 Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.2. Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.3. Terrassen sowie überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind bei der Ermittlung der GRZ als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zu bewerten.

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze bedürfen grenzständige Einfriedungen in Form von festen Mauern oder Gabionenwänden bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m keiner Abstandsflächen.

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

- 4.1. Garagen und Stellplätze sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
- 4.2. Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. 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 oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x Verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

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

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzung von je einer Reihe Hochstamm-Obstbäumen (oder strukturell ähnlichen Gehölzen) parallel zum Wirtschaftsweg, in einem Abstand von 10 m untereinander
- auf 10 % der Fläche Pflanzung von Gebüsch (Pflanzabstand maximal 0,5 m) mit hohem Anteil an dornenbewehrten Sträuchern (Weißdorn, Schlehe und Rose)
- Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % anzulegen.

8. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Nutzungen nur zulässig, wenn die Außenbauteile (Fassaden und Dachflächen) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereich III der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ dimensioniert werden.

8.2. Von den getroffenen Festsetzungen können kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen ist, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

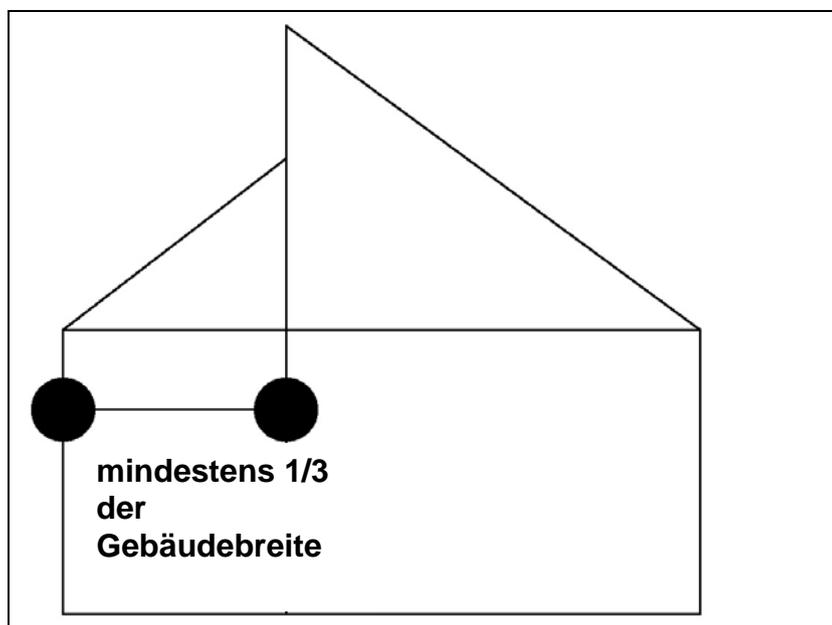
9. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche ist zugunsten der Ortsgemeinde Rülzheim und der Verbandsgemeinde Rülzheim als Gesamtberechtigten nach § 428 BGB festgesetzt.

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 10.1. Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45° zulässig. Bei einem versetzten Pultdach muss der auf die Horizontale projizierte Abstand zwischen First und der zugehörigen Außenwand der kürzeren Dachseite mindestens $\frac{1}{3}$ der gesamten Gebäudebreite betragen.



- 10.2. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
- 10.3. 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 $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

11. 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.

12. Einfriedungen

Im Vorgartenbereich, das ist die Fläche zwischen der der Erschließung dienenden Straße und der straßenseitigen Baugrenze, bzw. deren Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen, sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

C: HINWEISE

Schallschutz

Das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen ist nur voll wirksam, wenn die Türen und Fenster bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Für Schlafräume und Kinderzimmer wird daher eine fensterunabhängige, schalldämmte Zwangsbelüftung empfohlen. Dies gilt in besonderem Maße für nach Osten zur B 9 (Schallquelle) orientierte Fenster.

Natürliches Radonpotenzial

In 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

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.

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 die zitierte Richtlinie

Ein Exemplar der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird mitsamt dem Bebauungsplan in der Verbandsgemeindeverwaltung Rülzheim zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.