

Ortsgemeinde Bockenheim

Bebauungsplan „Heiligenhäuschen“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Präambel

Durch den Bebauungsplan „Heiligenhäuschen“ wird die Ergänzungssatzung „Heiligenhäuschen“, rechtskräftig durch Veröffentlichung am 01.10.2007, ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1 Die Fläche für Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung „Feuerwehr“.
- 1.2 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Anlagen für die Feuerwehr mit ihren zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

- 2.1 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
- 2.2 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,um bis zu 50 % (entsprechend 0,9 der Baugrundstücksfläche) überschritten werden.
- 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt 7,50 m. Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunkts und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.4 Bezugshöhe im Sinne des § 18 Abs.1 BauNVO ist die Höhe der bestehenden Straßenoberkante der Kindenheimer Straße (Flurstück 274) an dem Punkt, der unmittelbar an die südwestliche Grundstücksecke des Flurstücks 289/1 angrenzt (siehe Darstellung des Höhenbezugspunkts in der Planzeichnung zum Bebauungsplan).
- 2.5 Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für Sonderbauteile oder –bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung

(z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Schlauchturm) überschritten werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke sind nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.2 Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Rampen oder Treppen können zugelassen werden.
- 3.3 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

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

- 4.1 Dachmaterialien
 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 4.2 Versickerungsfreundliche Beläge
 Auf den befestigten Stellflächen und Zufahrten des Feuerwehrstandorts sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, sofern das Niederschlagswasser nicht anderweitig vor Ort versickert wird.
- 4.3 Außenbeleuchtung
 Soweit nicht Belange der öffentlichen Sicherheit entgegen stehen, dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- 4.4 Schottergärten
 Im Bereich der nicht überbauten Freiflächen des Feuerwehrstandorts ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.
- 4.5 Kleintierfreundliche Einfriedungen
 Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

5. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf mindestens 50 % der Fläche mit Sträuchern der Qualität 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm bei einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige heimische Straucharten zu ersetzen. Vorhandene Heckenabschnitte sind auf die Pflanzvorgaben anzurechnen.

Die verbleibenden Flächen sind – soweit sie nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden - mit einer Regio-Saatgut-Mischung gebietsheimischer Herkunft aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

- 5.2 Dachflächen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Substratschicht aus standortgerechten Gräsern, Stauden oder Sedumsprossen auszuführen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die Teile der Dachfläche, die für Dachausstiege, Oberlichter oder technische Aufbauten benötigt werden, Vordächer und sonstige untergeordnete Gebäudeteile.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen sind auf begrüntem Dachflächen zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist Substrataufbau vollflächig herzustellen und zu begrünen.

6. Zuordnung einer Fläche für die Wasserwirtschaft und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Dem Bebauungsplan wird die nördlich an den Bebauungsplan-Geltungsbereich angrenzende Teilfläche des Flurstücks 289/1 mit einer Größe von 1.630 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

B. HINWEISE

Straßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Das Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise im Bereich der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur angrenzenden Landesstraße L 450.

Gemäß § 22 Landesstraßengesetz beträgt die Bauverbotszone entlang von Landesstraßen 20 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn. Dort ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig. Bis zu einem Abstand von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 450 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Speyer.

Sofern Leitungen innerhalb der klassifizierten Straßen oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone verlegt werden sollen, ist vor Beginn der Arbeiten eine vertragliche Regelung bzw. anbaurechtliche Genehmigung notwendig.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Grabungsschutzgebietes. 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.

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 Tag im Februar zulässig. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten

zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Sturzflutvorsorge

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung.

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.)

Bodenschutz

Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Auffüllungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten.

Bei der Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Nachbarrecht

Bei Einfriedungen und Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

Bodenschutz

Sollten bei Bauarbeiten Auffälligkeiten im Boden (z. B. Verfärbungen, Geruchsentwicklung, Fremdstoffe) festgestellt werden, sind die Arbeiten gemäß § 2 Abs. 1 BBodSchG unverzüglich einzustellen und die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.