

Ortsgemeinde Ebertsheim

Bebauungsplan „Neufassung mit Erweiterung I zum Bebauungsplan „Nord“ Änderung II (Kita)“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1 Die Fläche für Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung „Kita & Sport“.
- 1.2 Allgemein zulässig sind Anlagen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätten), Kinderspielplätze sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

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

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Eine weitergehende Überschreitung ist für Flächen von Sportflächen, Spielplätzen und Spielgeräten sowie für sonstige Flächen für das freie Kinderspiel zulässig, soweit diese gärtnerisch gestaltet sind oder mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Rasen, Sand, Rindenmulch, Kiesel oder ähnlichem) versehen sind.

- 2.2 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Straße „Am Leberstein“ in der südwestlichen Grenze des Flurstücks 540 festgesetzt (siehe Darstellung des Höhenbezugspunkts in der Planzeichnung zum Bebauungsplan).
- 2.3 Die Gebäudehöhe ist definiert als der vertikale Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

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

- 3.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 3.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin mit vollständig gekapseltem und nur nach unten abstrahlenden Lampengehäuse verwendet werden.
- 3.3 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Plangebiets versickert wird.
- 3.4 Arbeiten zur Baufeldräumung wie insbesondere ein Abtrag des Oberbodens sind ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.
- 3.5 Von der Festsetzung 3.4 können mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde Ausnahmen zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Die in den öffentlichen Grünflächen ÖG 2 vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.
- 4.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden bis 15° Dachneigung sind mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu begrünen. Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, soweit die betreffenden Dachflächen als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege oder in einer anderen Weise genutzt werden, die nicht mit einer Dachbegrünung verträglich ist.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf begrüntem 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.

- 4.3 Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 ist mit Sträuchern der Qualität 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm bei einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist als gemischte Hecke aus mindestens 3 verschiedenen standortgerechten und heimischen Gehölzarten anzulegen.

Ergänzend zu den Strauchpflanzungen ist längs der Pflanzfläche eine Baumreihe aus standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander muss mindestens 8 m und darf maximal 12 m betragen.

Mindestens 2/3 der Pflanzen sind aus der folgenden Pflanzliste auszuwählen:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holzapfel	Malus sylvestris
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Eibe	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

- 4.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume in dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.
- 4.5 Soweit Stellplatzflächen nicht mit Solaranlagen überdeckt werden, ist je 8 Pkw-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanz, Stammumfang 16-18 cm, in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen.
- 4.6 Die Pflanzungen sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

5. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§9 Abs. 1a BauGB)

Den öffentlichen Verkehrsflächen werden 230 m² bzw. 10 % der gemeindeeigenen Flurstücke 838 und 396 mit zusammen 2.110 m² zugeordnet.

Der Fläche für Gemeinbedarf „Kita & Sport“ werden mit 2.070 m² bzw. 90 % der gemeindeeigenen Flurstücke 838 und 396 mit zusammen 2.110 m² zugeordnet.

B. HINWEISE

Straßenrechtliche Abstände

Gemäß § 22 Abs.1 Landesstraßengesetz ist mit Hochbauten jeglicher Art ein Abstand von 20 m zum äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der L 448 einzuhalten. Die Bauverbotszone gilt daher auch für Werbeanlagen.

Sollen bauliche Anlagen (z. B. Stellplätze, ggf. Einfriedungen, Werbeanlagen) in einer Entfernung bis zu 40 m parallel der L 448 errichtet werden, so bedarf es gemäß § 23 Landesstraßengesetz vorab der Zustimmung / Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Nachbarrecht

Bei Anpflanzungen und Einfriedungen sind die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände zu beachten.

Umgang mit Niederschlagswasser

Die anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.

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

Temporäre Grundwasserabsenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Alle Eingriffe in den Boden müssen unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden, damit diese entsprechend überwacht werden können.

Zudem gelten folgende weitere Bedingungen und Auflagen:

1. Bedingungen

1.1 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 uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Landesarchäologie wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. 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.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Bei-träge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt

Zusätzlich 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.

Bodenschutz

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder auf gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.

Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.“