

Gemeinde Mutterstadt

**Bebauungsplan
„Ludwigshafener Straße – Änderungs-
plan 2“
gemäß § 13 a BauGB**

Textliche Festsetzungen

11.03.2020

ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

werk-plan

DIPL.-ING. MICHAEL HEGER

www.werk-plan.com
info@werk-plan.com

67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68

Tel.: (0631) 36 20 40
Fax: (0631) 36 20 444

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 bis 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. | S.1057)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1-11 BauGB)

MU – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 6a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sowie Tankstellen unzulässig sind.

Im Bebauungsplan werden zwei Urbane Gebiete, MU 1 und MU 2, festgesetzt.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im MU 2 oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 – 20 BauNVO)

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in den Nutzungsschablonen angegebenen Werte für die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze.

Nach § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.

Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Wand- und Traufhöhe im Plangebiet ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit dem oberen Dachabschluss.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden die offene und die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt.

Im MU 1 ist die abweichende Bauweise als Grenzbebauung definiert. Die Bebauung hat an die südliche Grundstücksgrenze an das Nachbargebäude Oggersheimer Straße 18 zu erfolgen.

Im MU 2 ist aufgrund der Vereinigungsbaulast der Flurstücke 321/3, 321/4, 321/5 sowie 323/2 und 323/3 die offene Bauweise festgesetzt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND DEREN ZULÄSSIGKEIT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer frühzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINRKUNGEN I.S. DES BUNDESIMMISSIONSCHUTZGESETZES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz:

Der passive Schallschutz für die geplanten Wohnbebauungen beinhaltet eine geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume wie Wohn- und Schlafräume nach DIN 4109-1 [8], mit der innerhalb des Gebäudes unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden können.

Gemäß DIN 4109-1 [4] werden dabei, abhängig von dem zu erwartenden Außenlärmpegel und der zukünftigen Raumnutzung, die Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung des Gesamtaußenbauteils aus Wänden, Fenstern und ggf. Dächern vorgegeben.

Die Anforderungen an das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $erf.R'_{w,res}$ der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster) schutzbedürftiger Räume ergibt sich gemäß DIN 4109-1 [4] nach folgender Gleichung:

$$erf.R'_{w,res} = La - KRaumart \text{ in dB.}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2, 4.4.5 [5].

Mindestens gefordert sind dabei folgende resultierende bewertete Bauschalldämm-Maße:

erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.

Ergeben sich nach der o. g. Gleichung resultierende bewertete Bauschalldämm-Maße von $R'_{w,res} > 50$ dB, so sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Sofern ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnung nach der o. a. Gleichung in folgender Tabelle festgelegt.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 [8]

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80
Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

Die erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenbauteilfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 [6] mit dem Korrekturfaktor KAL zu korrigieren.

Für die Bestimmung der erforderlichen Fensterschalldämmung sind außerdem die Schalldämmung der Außenwand R'_{w} sowie der prozentuale Flächenanteil der Fenster an der gesamten Außenbauteilfläche zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an das bewertete Bauschalldämm-Maß gelten ausschließlich für schutzbedürftige Räume im Sinne der Norm (s. a. $K_{Raumart}$). An Außenbauteile von Treppenhäusern, Fluren, Lager- und Nebenräume (WC etc.) bestehen keine Anforderungen an den Schallschutz gegenüber Verkehrslärm.

8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß der Planzeichnung sind standortgerechte Bäume, beispielsweise entsprechend der unter Punkt III Hinweise und Empfehlungen geführten Pflanzliste, anzupflanzen. Die festgesetzten Standorte sind nicht verbindlich und können aufgrund von Leitungsverläufen o.ä. vom eingetragenen Standort abweichen.

Für alle Pflanzungen gilt:

Alle zu pflanzenden Bäume müssen in ihrer Qualität den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Die Bäume müssen mindestens 4 x verpflanzt sein und einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm aufweisen.

Alle Pflanzungen müssen gemäß DIN 18 916 und DIN 18 917 fachgerecht ausgeführt werden. Die Einzelbäume und Pflanzflächen sind gemäß DIN 18 919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust artgleich zu ersetzen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB; § 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Zulässig sind Sattel- und Flachdächer. Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 45° zulässig.

Auch für Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Dacheindeckungen der Satteldächer sind mit Ausnahme von Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, in roten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.2 Fassadengestaltung

Glänzende bzw. stark leuchtende Materialien sind für die Fassadengestaltung unzulässig.

2 WERBEANLAGEN

(§ 52 LBauO)

Werbeanlagen und Hinweisschilder, insbesondere serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Waren- und Firmenzeichen, müssen in Größe, Werkstoff, Form und Farbe dem Charakter des Ortes und dem Einzelgebäude angepasst werden.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen.

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf 0,60 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- a) Großflächenwerbung über 3,0 m²
- b) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- c) Lichtwerbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses
- d) Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung
- e) Werbeanlagen auf Brandwänden, Giebeln und Dächern.

III HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sollten aus erschließungstechnischen Gründen auf das notwendige Maß beschränkt werden

2 BAUGRUND

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1, DIN EN 1997-2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Sollte bei Eingriffen in den Untergrund Auffälligkeiten des Untergrundes bzw. des Grundwassers auftreten, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzuklären.

Für die Bodenplatte und erdberührten Bauteile wird eine Abdichtung nach DIN 18195, Teil 4 gegen nicht stauendes Niederschlags- bzw. Sickerwasser und gegen aufsteigende Bodenfeuchte in Verbindung mit einer Drainage, über die das Wasser frei abgeführt werden kann, empfohlen.

3 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

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 / des Bauherrn, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer 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.

2. Auflagen

2.1 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 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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.

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 Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. 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.

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

Rein vorsorglich wird abschließend darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

4 GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZUNGEN UND EINFRIEDUNGEN

Die Grenzabstände für Pflanzungen und Einfriedungen nach §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

5 BENACHRICHTIGUNG DES AMTES FÜR ABFALLWIRTSCHAFT

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Sichtbarwerden von künstlichen Auffüllungen, Schlacken oder sonstigen Verunreinigungen im Untergrund im Rahmen der Bebauung unverzüglich das Amt für Abfallwirtschaft zu benachrichtigen ist.

6 RADONMESSUNGEN

Es wird empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden können.

Die dabei ermittelten Ergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz in Mainz weitergeleitet werden, so dass diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz verwendet werden können.

Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 / ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten dabei von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 Meter tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

7 ARTENSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 01.03. des Folgejahres, durchzuführen. Auch der Abriss der Gebäude sollte in diesem Zeitraum begonnen werden. Vor Beginn von Baumfällungen und Abrissarbeiten ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist i.d.R. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz - zu erwarten, so ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

8 ENTWÄSSERUNG

Die Einleitung von unverschmutztem Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen oder sonstigen versiegelten Flächen in die Kanalisation ist nach Rücksprache mit der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz möglich. Allerdings wird so weit wie möglich eine Versickerung angestrebt.

Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren frühzeitig mit der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt.

9 VERWENDUNG REGENERATIVER ENERGIEN

Bei der Errichtung von Gebäuden wird die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechende Nutzung und Verwendung regenerativer Energien wie beispielsweise Solarenergie, Fernwärme etc. empfohlen.

10 PFLANZLISTE – (VORSCHLAGSLISTE, NICHT ABSCHLIESSEND)

Für alle Pflanzungen und Einsaaten ist gebietsheimisches Material zu verwenden.

Laubbäume 1. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Speierling	Sorbus domestica
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Walnuss	Juglans regia

Laubbäume 2. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kriechrose	Rosa arvensis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana