

Gemeinde Mutterstadt

**Bebauungsplan  
„Ringstraße Nord-West II,  
Teiländerung 1“  
gemäß § 13 BauGB**

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Stand: 06.11.2018

## 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 BauGB)

#### **WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

#### **MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)**

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt:

Abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) unzulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

### 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.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird in den Mischgebieten MI 4 und MI 5 festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von bis zu 0,9 überschritten werden kann.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird in den Mischgebieten MI 4 und MI 5 festgesetzt, dass Treppenträume einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise auf die Geschossfläche nicht mitzurechnen sind.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Wand- und Firsthöhe gilt die fertige Straßenhöhe an der Grenze zum Baugrundstück, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze.

Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe bei geneigten Dächern gilt die Schnittkante der beiden Dachhäute.

### 3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden folgende Bauweisen festgesetzt:

- a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im MI 1 ist die abweichende Bauweise (a1) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist als Grenzbebauung definiert. Die Bebauung hat an die öffentliche Verkehrsfläche der Schulstraße und an die nördliche oder die südliche Grundstücksgrenze zu erfolgen.

Im MI 2 ist die abweichende Bauweise (a2) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bebauung ist als geschlossene Bebauung bei Gebäuden bis 20 Metern Länge festgesetzt. Bei größeren Gebäudelängen ist die abweichende Bauweise mit Anbau an die nördliche oder südliche Grundstücksgrenze festgesetzt.

Im MI 3 ist die abweichende Bauweise (a3) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist als Grenzbebauung definiert. Die Bebauung hat an die öffentliche Verkehrsfläche der Jahnstraße und an die östliche Grundstücksgrenze zu erfolgen.

Im MI 4 ist die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Im MI 5 ist die abweichende Bauweise (a4) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist als Grenzbebauung im Erdgeschoss (Garagengeschoss) definiert. Die Bebauung hat an die öffentliche Verkehrsfläche der Jahnstraße und an die westliche oder die östliche Grundstücksgrenze im Erdgeschoss zu erfolgen, weitere Geschosse mit erforderlichem Grenzabstand.

Im WA ist die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

#### **4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Bereichen WA sowie MI 2, MI 4 und MI 5 gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

#### **5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Im MI 1 sind pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Im WA sind pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

#### **6 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßen sind als "Mischflächen" (keine Trennung Fußgänger-Fahrbahn) zu gestalten. Im Straßenraum sind alle 50 Meter mindestens ein Baum zu pflanzen.

#### **7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

##### **Festsetzungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Pflanzgebote):**

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzenbeschreibung gemäß Anhang zu pflanzen. Auf den Grundstücken vorhandene und weiter erhaltene Bäume werden angerechnet.

Außerdem müssen alle anderen bestehenden Laubbäume erhalten werden, soweit sie nicht durch Überbauungen, Verkehrs- und Terrassenflächen, oder planerisch begründete Geländeänderungen in Anspruch genommen werden. Altersbedingte und sonstige Ausfälle sind unverzüglich in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Nachpflanzungen sind mit heimischen Arten auszuführen.

Vorgartenzonen (gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtete Zugangsseiten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind unter Berücksichtigung der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## 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 für die Hauptkörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° - 45°. Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig. Werden mehrere Garagen errichtet, ist eine einheitliche Dachneigung zu verwenden.

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

**In den Gebieten MI 3, MI 4 und MI 5 sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.**

Flachdächer bei Garagen und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

#### 1.2 Fassadengestaltung

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

### 2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND DER EINFRIEDUNGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Vorgärten sind ab der Vorderkante Haus bis zur Straßenverkehrsfläche offen zu gestalten und zu begrünen. Stein – oder Schotterflächen sind unzulässig.

Einfriedungen als Metallzäune gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von einem Meter zulässig.

### III HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

#### 1 ENTWÄSSERUNG

Die unverschmutzten Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen oder sonstigen versiegelten Flächen sollen nach Möglichkeit auf den betreffenden Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

#### 2 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sollten aus erschließungstechnischen Gründen auf das notwendige Maß beschränkt und soweit keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden (z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke, versickerungsfähiges Ökopflaster).

#### 3 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.

#### 4 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste u. dgl. sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

#### 5 GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZUNGEN UND EINFRIEDUNGEN

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

#### 6 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.

#### 7 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).

## 8 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
Weißdorn	Crataegus monogyna
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
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Kriechrose	Rosa arvensis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana