

# Ortsgemeinde Bechtolsheim

Stand 10.02.2020

Bebauungsplan

„Taubesgarten - Ost“

Textliche Festsetzungen – Entwurf für die Offenlage

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Gesetzesgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S 706)
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015, geändert §36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (BVBL. 583).
7. Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. 153), geändert §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
8. Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG -) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert §43, §85, §119 gültig ab 19.04.18, zuletzt geändert durch §42 – gültig ab 28.12.2018
9. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159, BS 224-2), letzte berücksichtigte Änderung: 03.12.2014 (GVBl.S.245)
10. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)
11. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl.S.92)

## Inhalt

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Höhenlage der baulichen Anlagen
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5. Wohnungen in Wohngebäuden
6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze oder Carports
8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachformen
2. Einfriedungen
3. Abfallstandplätze

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 6 BauNVO)

#### Mischgebiet

Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise baulichen Anlagen sind unzulässig.  
Eine Zulässigkeit nach § 31 BauGB wird ausgeschlossen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §16 Abs. 2 und §§ 19 ff BauNVO)

#### Vollgeschoss

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im MI 1, MI 3 und MI 4 als Höchstgrenze mit zwei Vollgeschossen, im MI 2 als Höchstgrenze mit drei Vollgeschossen festgesetzt.

#### Grundflächenzahl

Der Wert für die Grundflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb für die Mischgebiete festgesetzt, § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.

### 3. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Gebäudehöhen dürfen in MI 1, MI 3 und MI 4 10 m, in MI 2 12 m nicht überschreiten.

Bezugshöhe für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die OK der jeweiligen Erschließungsstraße.

#### **4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

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

##### Offene Bauweise

In MI 1 und MI 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

##### Abweichende Bauweise

In MI 2 und MI 4 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Im Bereich der auf Grundstücksgrenzen gebauten Bestandsgebäude darf auf die Grenze gebaut werden. Bei Neuerrichtung von Gebäuden in MI 2 und MI 4 sind die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der offenen Bauweise einzuhalten.

##### Baugrenze

§ 23 Absatz 3 BauNVO ist anzuwenden.

##### Bauformen

In MI 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

#### **6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche in einer Tiefe bis zu 0,30 m der privaten Grundstücke zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden (Rückenstützen etc.).

Die Erschließungsstraße wird als Privatstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straße muss für alle Verkehrsteilnehmer dauerhaft öffentlich zugänglich sein. Für die Ortsgemeinde Bechtolsheim wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

#### **7. Nebenanlagen**

(§§ 12 und 14 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden baulichen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig.

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

In MI 1 ist vor Garagen und Carports, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukörper, ein zusätzlicher Stauraum (PKW-Abstellplatz) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.

## **8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken sowie auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist im Baugebiet zurückzuhalten. Hierbei sind sämtliche Möglichkeiten der Oberflächenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken auszuschöpfen. Im Plangebiet befindet sich eine Fläche für die Rückhaltung des Oberflächenwassers. Ein Entwässerungskonzept ist in Aufstellung befindlich.

Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.

## **9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### Grünflächen im Straßenraum

Die im Plan dargestellte Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit bodendeckendem Unterwuchs und Sträuchern zu bepflanzen.

## **10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plan dargestellten Flächen sind in Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept zu gestalten und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die bestehende, erhaltenswerten Einzelgehölze sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Zwischen Baugebiet und Wirtschaftsweg ist eine fußläufige Verbindung herzustellen.

Aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Erhaltung der markanten und faunistisch bedeutsamen Altbäume.
- Falls Eingriffe in diese Altbestände unabdingbar sind, ist das faunistisch wertgebende Holz an einem sonnigen Platz langfristig zu lagern.
- Vor Entfernung von Altbäumen ist sicher zu stellen, dass sich keine überwinterten Fledermäuse oder Bilche in potenziellen Strukturen aufhalten.
- Die Maßnahmen an den Gehölzbeständen sind außerhalb der Vegetationszeit (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.
- Die standortfremden Gebüsche sind durch heimische Gehölze zu ersetzen. Es sollten blüten- und fruchtreiche Arten zum Einsatz kommen. Artenreiche Wiesenfragmente sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Die Flächen sind während der Bautätigkeit als Tabuflächen zu schützen.
- Zur Förderung der heimischen Fauna sollten Nistkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche angebracht werden. Eine regelmäßige Pflege und Kontrolle ist sicher zu stellen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 LBauO)

### 1. Dachformen

Es sind Zeltdächer, Walmdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

### 2. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Die maximale Höhe der Einfriedungen, einschl. lebender Einfriedungen (z.B. Hecken) wird auf 2,00 m, gemessen ab OK Gelände festgesetzt. Die Abstände des Nachbarrechtes sind einzuhalten. In MI 1 darf die straßenseitige Einfriedung bis zur vorderen Baugrenze 1,25 m Höhe nicht überschreiten.

### 3. Abfallstandplätze

Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind zu den Verkehrsflächen hin durch Bepflanzung oder Berankung und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Maßnahmen blickdicht abzuschirmen, soweit sie nicht durch Integration in die Gebäude ohnehin fremder Sicht entzogen sind.

## Hinweise

- Baugrund  
Im Einzelfall können Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten.  
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.  
  
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschleifen und zu sichern.  
  
Abdichtung gegen Niederschlagswasser und drückendes Grundwasser  
Zur Vermeidung von Bauschäden sind die im Erdbereich liegenden Gebäudeteile ausreichend gegen anfallendes Oberflächenwasser und drückendes Grundwasser abzudichten.
- Grundwasser  
Die Erlaubnis zur temporären Wasserhaltung / Grundwasserabsenkung ist mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Denkmalschutz  
Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archäologische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu melden.

Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Vorgenannte Passagen entbinden den Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren nach dem im Denkmalschutzgesetz verankerten Verursacherprinzip finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

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

Die o.g. Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

- Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke  
Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz einzuhalten.
- Gartenflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Die privaten Garten- und Vorgartenflächen sollten mit heimischen Sträuchern begrünt und langfristig erhalten werden. Auf Steingärten sollte zur Minimierung der Flächenerwärmung und unter kleinklimatischen Aspekten verzichtet werden.  
Strauchauswahl u.a.:

Amelanchier lamarckii	Felsen-Birne
Aronia spec.	Apfelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Rotdorn
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch in S.
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa spec.	Wildrosenarten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Obststräucher und Obstbäume werden empfohlen.
- Elektroversorgung  
Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Kabel durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigung der Bepflanzung bei erforderlichen Tiefbauarbeiten vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen –spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten– notwendig.

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch abzuschnneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.
- Im Plangebiet werden insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert.
- Ergänzend ist auch auf den § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) - Nestschutz - hinzuweisen. Dieser gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden. Insbesondere ist gemäß § 24 Abs. 3 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 bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten 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. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätten, wie Fledermausquartiere, Schwalben-, Saatkrähen- oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt. Insofern sind vor Beginn oder Fortführung um nicht mit dem gesetzlich verankerten Artenschutz in Konflikt zu geraten (eine Zuwiderhandlung kann durchaus gar eine Straftat darstellen, vgl. § 71 BNatSchG) entsprechende Untersuchungen durch fachlich qualifizierte Personen durchzuführen / zu veranlassen.
- Brandschutz  
Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:

- Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen - TRVVV- Teil 11: Planung) des DVGW-Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks.

Der § 7 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 ist zu beachten. Auf die technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.“

Flonheim, 25.04.2019/20.05.2019/01.10.2019/28.11.2019/10.02.2020