

# Ortsgemeinde Bechtolsheim

**Stand 20.05.2019**

**Bebauungsplan**

**„Taubesgarten - Ost“**

Textliche Festsetzungen - Entwurf

---

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

### 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.

## 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 angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt. In MI 3 ist eine Einfriedung bis zu einer Gesamthöhe von 3 m zulässig. 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 abzuschleppen 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.

Flonheim, 25.04.2019/20.05.2019