



## Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach



### **Bebauungsplan „Drotschenwoog“ – 2. Änderung**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB

### **Textliche Festsetzungen Hinweise**

Stand: September 2021

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	3
1.4	Flächen für Nebenanlagen	3
1.5	Private Grünflächen	3
1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
1.6.1	Erhaltungsgebot für Anpflanzungen	4
1.6.2	Schutz vor Waldbränden	4
1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG	4
<b>2</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	4
<b>3</b>	<b>Hinweise ohne Festsetzungscharakter</b>	<b>5</b>
3.1	Bestehende Festsetzungen im Bebauungsplan	5
3.2	Altlasten	5
3.3	Landesarchäologie	5
3.4	Schutz des Grundwassers	6
3.5	Boden und Baugrund	6
3.6	Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen	6
3.7	Artenschutz	7
3.8	Bepflanzungen	7
3.9	Radonvorsorge	7

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Festgesetzt wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

Supermärkte und Verbrauchermärkte sind nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.

### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

Festgesetzt wird die offene Bauweise.

Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt.

### **1.4 Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Bereichen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Nebenanlagen dürfen nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein.

Durch die Grundflächen der Nebenanlagen sowie der Stellplätze und Garagen kann die zulässige Grundflächenzahl bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

Von der straßenseitigen Grundstücksgrenze müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

### **1.5 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt werden private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Vorgarten“ und „Privater Erholungsgarten“.

Im „Vorgarten“ zulässig sind befestigte Zufahrten sowie Einfriedungen.

Weitere bauliche (Neben-)Anlagen sind nicht zulässig.

Im „Privaten Erholungsgarten“ zulässig sind Gebäude bis zu 50 m<sup>3</sup> ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten; außerdem bauliche (Neben-)Anlagen, die dem Zweck der Grünfläche dienen.

Garagen und Carports sind im „Privaten Erholungsgarten“ nicht zulässig.

## **1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **1.6.1 Erhaltungsgebot für Anpflanzungen**

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird ein 5 m breiter Streifen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die dortigen heimischen Baum- und Straucharten sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Arten der im Anhang dieser Begründung beigefügten Artenliste zu ersetzen.

### **1.6.2 Schutz vor Waldbränden**

Offene Feuerstellen dürfen nur mit einer geeigneten Vorrichtung zum Schutz vor Funkenflug betrieben werden.

## **1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Gewerbelärm aus dem angrenzenden Gewerbegebiet muss in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum pro Wohnung zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs 1 Nr. 1 LBauO Rheinland-Pfalz)

Im Mischgebiet zulässig sind Satteldächer und Pultdächer.

Bei Satteldächern ist eine Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 48 Grad zulässig. Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von höchstens 24 Grad zulässig.

### **3 HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

#### **3.1 Bestehende Festsetzungen im Bebauungsplan**

Die im Bebauungsplan „Drotschenwoog“ getroffenen Festsetzungen gelten auch für die vorliegende 2. Änderung, sofern sie nicht ausdrücklich geändert wurden.

#### **3.2 Altlasten**

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren.

#### **3.3 Landesarchäologie**

1. Die ausführenden Baufirmen sind 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) 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. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. Diese Meldepflicht gilt besonders für Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen. Die Meldepflicht liegt beim Vorhabensträger 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 beim Bauträger/ Bauherr.
3. Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
4. Sollten 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.

### **3.4 Schutz des Grundwassers**

1. Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei eventuellen Neubauten anfällt, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
2. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
3. Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.
4. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung/Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
5. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

### **3.5 Boden und Baugrund**

1. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
2. Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) wird empfohlen, zuvor objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

### **3.6 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen**

1. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.
2. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

3. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

### **3.7 Artenschutz**

Zum Schutz von besonders geschützten Arten sind eventuelle Gehölzarbeiten im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen

### **3.8 Bepflanzungen**

Für Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Flächen gelten weiterhin die Vorgaben aus dem landespflegerischen Begleitplan des Ursprungs-Bebauungsplans (Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten gemäß Artenliste).

### **3.9 Radonvorsorge**

In Bruchweiler-Bärenbach ist in der Regel mit einem niedrigen Radon-Potenzial ( $< 40$  kBq/m<sup>3</sup>) zu rechnen. Besondere Schutzmaßnahmen müssen daher nicht ergriffen werden. Allerdings ist eine projektbezogene Radonmessung als Langzeitmessung (ca. 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes empfehlenswert, um genauere Aussagen und ggf. bauliche Vorsorgemaßnahmen treffen zu können. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden.