
INGENIEURBÜRO DILGER GMBH

BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN

Stadt Dahn



Bebauungsplan

„Pfaffendölle“

Textliche Festsetzungen

Juli 2023

Gewerbepark Neudahn 3, 66994 Dahn
Telefon: 06391 / 911-0
Telefax: 06391 / 911-150

Marktstraße 1, 66907 Glan-Münchweiler
Telefon: 06383 / 7820
Telefax: 06383 / 579184

Inhaltsverzeichnis

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pfaffendölle“	1
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
Maß der baulichen Nutzung	3
1.1.1 Höhe baulicher Anlagen	3
1.1.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	4
1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen	4
1.3 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
1.4 Nebenanlagen	4
1.5 Stellplätze und Garagen	4
1.6 Führung von Versorgungsleitungen	5
1.7 Entwässerung	5
1.8 Versickerung von Niederschlagswasser	5
1.9 Öffentliche Grünfläche	5
1.10 Flächen für Wald	5
1.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	5
1.11.1 Beleuchtung	6
1.11.2 Dachbegrünung	6
1.11.3 Drahtzäune	6
1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	7
1.13 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien	7
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1 Dachformen und Dachneigungen	8

2.2	Dacheindeckungen	8
2.3	Fassadenbegrünung	8
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Zufahrten	8
3	sonstige Landespflegerische Massnahmen	9
3.1	Fäll- und Rückschnittarbeiten	9
4	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	10
4.1	Landesarchäologie	10
4.2	Auffüllungen im Rahmen der Erschließung	10

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES „PFAFFENDÖLLE“

Die textlichen Festsetzungen sind eine Ergänzung der Planzeichnung des Bebauungsplanes der Stadt Dahn. Folgendes wird festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

SO 1 Sondergebiet „Bike- und Skateanlage“

(§ 11 BauNVO)

Das Gebiet wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Gemäß. § 11 Abs. 2 BauNVO ist eine nähere Zweckbestimmung und die Art der Nutzung für das Gebiet festzulegen. Das sonstige Sondergebiet wird dahingehend mit der näheren Zweckbestimmung „Bike- und Skateanlage“ festgesetzt. Die Art der Nutzung des Gebietes wird auf die geplante Bike- und Skateanlage begrenzt.

Zulässig sind:

- Die für die Nutzung als Bike- und Skateanlage notwendigen Skate Elemente, wie beispielsweise Grindelemente, Anlauf- / Eckkelemente, Funboxen und Miniramps.

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kleinspielfeld“

(§ 9 Abs.1 Nr. 5)

Das Gebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kleinspielfeld“ entsprechend der tatsächlichen und zukünftig geplanten Nutzung im Gebiet festgesetzt.

Zulässig sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nur die Errichtung von Sportanlagen, die der Zweckbestimmung eines Kleinspielfeldes entsprechen.

SO 2 Sondergebiet „Freizeit, Erholung und Sport“

(§ 11 BauNVO)

Das Gebiet wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Gemäß. § 11 Abs. 2 BauNVO ist eine nähere Zweckbestimmung und die Art der Nutzung für das Gebiet festzulegen. Das sonstige Sondergebiet wird dahingehend mit der näheren

Stadt Dahn**Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pfaffendöle“**

Zweckbestimmung „Freizeit, Erholung und Sport“ festgesetzt, um die bereits bestehenden Nutzungen im Gebiet zu ermöglichen.

Zulässig sind:

- Grillplätze und Grillhütten
- Feuerstellen
- Aufschüttungen und Abtragung, die zur Gestaltung der im Gebiet befindlichen Downhill-Strecke beitragen
- Die Errichtung von Sportanlagen zugeordneten Funktionsräumen (u.a. Umkleide- und Sanitäranlagen, Lagerräume, Vereinsräume und Mehrzweckräume)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 a BauNVO)

SO 1 Sondergebiet „Bike- und Skateanlage“

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt und nicht überschritten werden.

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kleinspielfeld“

Bauliche Anlagen im Sinne von Gebäuden sind auf der Fläche unzulässig.

SO 2 Sondergebiet „Freizeit, Erholung und Sport“

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt und darf nicht überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 2,0 festgesetzt.

1.1.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) bestimmt die zulässige Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachkante. Bei Pultdächern gilt die tiefe Dachkante als Traufe. Die Traufhöhe ist das senkrecht an der Gebäudeaußenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachkante.

Um den Bestand der bestehenden Gebäude zu sichern, sowie zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs in die angrenzende Landschaft wird unter Berücksichtigung der naturnahen Lage eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt, wodurch eine zweigeschossige Bauweise möglich ist. Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 BauNVO die Oberkante der Bodenplatte des ersten Geschosses oberhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Traufkante der Gebäude. Bei unterschiedlich hohen Traufen ist die niedrigere Traufhöhe maßgebend.

Ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen ist bis zu 1,00 m zulässig

SO 2 Sondergebiet „Freizeit, Erholung und Sport“

Traufhöhe maximal: 6,50 m

1.1.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr.17 und Nr. 26 BauGB)

Zwischen dem Sondergebiet „Skateanlage“ und der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Kleinspielfeld“ wird eine nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Die Länge der Fläche beläuft sich auf 52 m, die Breite auf 10 m und die Höhe der Aufschüttung beträgt maximal 2,00 m, bezogen auf das ursprüngliche natürliche Gelände.

Auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht der schon bereits bestehenden Bebauung. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Ausnutzung der festgelegten Grundfläche und hält die erforderlichen Grenzabstände ein.

1.3 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt und wird auch als solche gekennzeichnet. Sie liegt südlich des Sondergebietes 01 „Skateanlage“ und schließt an die vom FC Dahn herführende Erschließungsstraße in das Plangebiet an.

1.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig. Lediglich auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Kleinspielfeld“ sind Ballfangzäune und Flutlichtanlagen als Ausnahme zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Carports und Garagen sind unzulässig.

Es sind so viele Stellplätze auf der dafür vorgesehenen Öffentlichen Parkfläche herzustellen, wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind.

1.6 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Stromversorgung der bestehenden Gebäude ist bereits durch einen Anschluss an das Stromversorgungsnetz der Stadt Dahn geregelt

1.7 Entwässerung

Die Entwässerung der bestehenden Gebäude ist bereits durch einen Anschluss an das Kanalsystem der Stadt Dahn geregelt.

1.8 Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser ist breitflächig zurückzuhalten und grundsätzlich ortsnah zu versickern. Der Bebauungsplan sieht eine Versickerung auf den ausreichend vorhandenen Grünflächen im Plangebiet vor.

1.9 Öffentliche Grünfläche

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Norden hinter der dort bestehenden Bebauung (Grillhütte) eine mit der Zweckbestimmung „Waldsaum“ öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.10 Flächen für Wald

(§9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB)

Die in der Planzeichnung als Wald festgesetzte Fläche dient der Nutz-, Schutz-, und Erholungsfunktion. Bei der Errichtung von Grillstätten, die sich in einer Entfernung von weniger als 100 Meter zum Wald befinden, dies schließt auch den Waldrand mit ein, ist eine Schutzvorrichtung zum Ausschließen von Funkenflug zu errichten.

1.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Die Grünflächen im Norden des Gebietes dienen als Abgrenzung des Baugebietes zum Wald und nehmen somit den Status eines Wiesenstreifens ein und ist einer Minimierungsmaßnahme gleichzusetzen. Die Fläche verbleibt in öffentlicher Hand und wird demnach von der Gemeinde gepflegt.

1.11.1 Beleuchtung

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung an Gebäuden nur energiesparende Lampen (z. B. LED) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum nach dem aktuellen Stand der Technik (z. B. warmweißes Licht, ≤ 3.000 Kelvin) zu verwenden, dies gilt auch für im Bereich des Kleinspielfeldes verwendete Flutlichter. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie das flächige Anstrahlen von Wänden wird für den Zeitraum von 23:00 Uhr bis 7:00 Uhr verboten.

1.11.2 Dachbegrünung

Dachbegrünung ist im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die durchwurzelbare Substratdicke muss mindestens 10 cm betragen.

1.11.3 Drahtzäune

Im gesamten Geltungsbereich sind nur notwendige Einfriedungen in Kombination mit Hecken zulässig. Zäune sollten mindestens 10 cm vom Boden abgesetzt sein, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugetieren, vor allem Igel, zu gewährleisten. Auf durchgehende Sockel soll verzichtet werden.

1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig.

1.13 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Anlagen zur Energie- und zur Warmwassergewinnung sowie Anlagen zur Nutzung von Windenergie auf dem Dach und auch am Gebäude sind zulässig. Die maximale Firsthöhe darf durch diese Anlagen nicht überschritten werden. Aufgeständerte Anlagen sind nur bei Flachdächern und nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen von der Oberkante Dachhaut zulässig.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 88 LBauO)

2.1 Dachformen und Dachneigungen

SO 2 Sondergebiet „Freizeit, Erholung und Sport“:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für Hauptgebäude nur Flach- und Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für Pultdächer beträgt 11° bis 50°. Flachdächer sind bei Hauptgebäuden mit einer Neigung von 0° bis 12° zulässig.

2.2 Dacheindeckungen

Dachbegrünung ist im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur bei Flachdächern und nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen von der Oberkante Dachhaut zulässig.

2.3 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Es wird empfohlen fensterlose bzw. fensterarme Fassaden mit Kletterpflanzen zu beranken. Je 2 m freie Wandfläche kann eine Kletterpflanze gesetzt werden.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Zufahrten

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i. V. m. § 10 Abs. 4 LBauO)

Für unbebaute Flächen, Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden. Zulässig sind Materialien wie wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien. Grundstücksflächen, die ungenutzt, nicht überbaut und auch nicht als Grundstückszufahrt oder Stellplatz genutzt werden, sind zu begrünen.

3 SONSTIGE LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN

3.1 Fäll- und Rückschnittarbeiten

Erforderliche Fäll- und Rückschnittarbeiten dürfen gem. §§ 39 und 44 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Die Vorschriften des allgemeinen sowie besonderen Artenschutzrechts sind zwingend zu beachten!

ENTWURF

4 HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Werden im weiteren Verfahren ergänzt

4.1 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. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
2. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, um Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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. Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

4.2 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des 8 12 BBodSchV. 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. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu 8 12 BBodSchV der

Stadt Dahn**Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pfaffendölle“**

Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter <https://mkuem.rlp.de/de/themen/klima-und-ressourcenschutz/bodenschutz/rundschreiben-und-arbeitshilfen/arbeitshilfen>) hingewiesen.

ENTWURF

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Dilger GmbH
Dipl.-Ing. Kerstin Leßmeister
B.Sc. Bianca Theiß

Dahn, Juli 2023

.....

Dahn, den

.....
(Holger Zwick)
Stadtbürgermeister