



Stadt Kandel

Bebauungsplan

„Kandel Süd“
- Textliche Festsetzungen

ERNEUTER ENTWURF

01.08.2022

stadtconcept 
sc stadconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

**B PLAN**

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725 300475
Mail Christine.Halfmann@t-online.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Die Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 08.02.2022 sind grau hinterlegt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Ausschlussfestsetzung Vergnügungsstätten

(§ 9 Abs. 2b Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden ist höchstens eine Wohnung je voll erreichter 300 m² Grundstücksfläche zulässig.

3. Anschluss an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nrn 4 und 11 BauGB)

Bei Grundstücken, die entlang der Elsässer Straße eine Frontlänge von max. 40 m aufweisen, darf die Breite der Zu- und Abfahrten einschließlich direkt von der Straße anfahrbarer Stellplätze max. 12 m betragen, wobei ab einer Frontlänge von 6 m insgesamt das Maß von max. 50 % der Frontlänge der maßgebenden Elsässer Straße nicht überschritten werden darf.

Bei Grundstücken, die entlang der Elsässer Straße eine Frontlänge von 40 m bis max. 60 m aufweisen, darf die Breite der Zu- und Abfahrten einschließlich direkt von der Straße anfahrbarer Stellplätze max. 18 m betragen, wobei insgesamt das Maß von max. 30 % der Frontlänge der Elsässer Straße nicht überschritten werden darf.

4. Begrünung baulicher Anlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis DN 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen. Die Begrünung ist dauerhaft und mit einer Mindestsubstratdicke von 12 cm herzustellen.
Hinweis: Dachbegrünung und Photovoltaik schließen sich nicht aus, sondern können zusammen installiert werden.
- 4.2 Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist für je 5 angefangene Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.
- 4.3 Auf allen Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² jeweils ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind spätestens im Jahr nach Fertigstellung oder Bezug der Häuser anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume nach 3.2 können angerechnet werden.
- 4.4 Die Mindestgröße für die Laubbäume beträgt H. 3xv. Stu. 14-16. Die Baumgruben sind gemäß den FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen, d.h. Mindestgröße von 12 cbm und mit offenen Baumscheiben nicht kleiner als 6 m².

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1LBauO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind

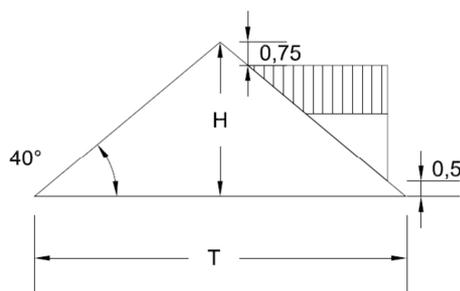
- gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 45 °,
- Pultdächer (begrünt bis 16°) mit einer Dachneigung von 16° - 25°,
- Flachdächer begrünt mit einer Dachneigung bis 15°.

Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrüntes Flachdach herzustellen.

1.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel/ Nebengiebel

Dachaufbauten sind als giebelständige Gauben oder Schleppgauben zulässig. Die zulässige Dachneigung ist unabhängig von der des Hauptdaches. Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:

- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 50 % je Dachlänge betragen, gemessen vom Schnittpunkt mit der Außenwand. Je Dachseite ist ein Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 1/3 der Dachlänge zulässig, gemessen vom Schnittpunkt mit der Außenwand.
- Je Gebäude ist ein Nebengiebel bis zu einer Breite von 1/2 der Dachlänge zulässig, gemessen vom Schnittpunkt mit der Außenwand.
- Die Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Nebengiebel und liegenden Dachfenster müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,50 m haben.
- Die First- bzw. Schnittlinie der Dachflächen der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Nebengiebel muss senkrecht gemessen mind. 0,75 m unter der Firstlinie unterhalb des Hauptdaches liegen.
- Unterhalb des Dachaufbaus muss die Dachfläche mindestens 50 cm senkrecht gemessen, ab Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, durchlaufen. Dies gilt nicht für Zwerchhäuser und Nebengiebel.

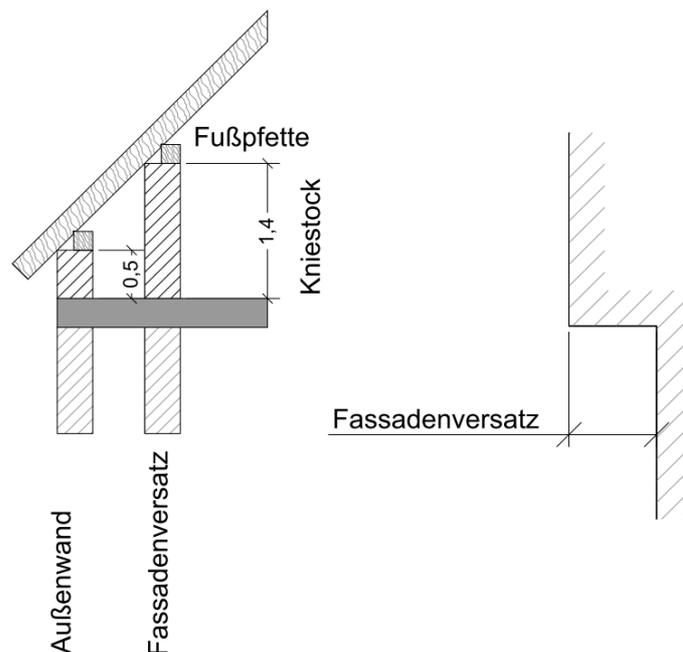


- Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Aufgrund eines Fassadenversatzes ist die Kniestockhöhe nur bis maximal 1,40 m zulässig.

Definition Kniestock:

Unter einem Kniestock ist der konstruktive Bauteil des Dachgeschosses zu verstehen, der durch die Höherführung der traufseitigen Umfassungswände über die Decke des obersten Geschosses entsteht und der Vergrößerung des Dachraumes dient. Gemessen wird er von der Decke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnitt von Umfassungswand und Sparrenunterkante. Vgl. Leitsatz 4 des VGH BW, Urtr. v. 27.10.2000 - 8 S 1445/00.

Definition Fassadenversatz: Unter Fassadenversatz ist ein aus der Fassadenflucht zurück springender Teil der Fassade.



1.3 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist nur parallel zur längeren Gebäudeseite zulässig.

2. Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Abweichend von § 47 Abs. 1 LBauO sind je Wohneinheit mindestens zwei Kfz-Stellplätze anzulegen. Im Übrigen gelten die Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 05.10.2020 (MinBl. 2020, S. 190).

HINWEISE:

1. Grünplanerische Empfehlung

Bei Bauvorhaben werden zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie im Sinne eines klimaangepassten Bauens über die planungsrechtlichen Festsetzungen 3. hinaus grünplanerische Maßnahmen empfohlen:

- Verwendung höherer Substratdicken und intensiverer Begrünungen bei Dachbegrünung,
- Verwendung klimaresistenter Baumarten und -sorten,
- Begrünung fensterloser Fassaden oder Fassadenteile über 30 m².

2. Wasserwirtschaft

Geringe Überflutungsgefahr

Im südwestlichen Bereich grenzt der Flutgraben I an; in den Hochwassergefahrenkarten besteht bei einem HQ100 im südlichen und westlichen Geltungsbereich eine geringe Überflutungsgefahr.

Bauliche Anlagen an einem Gewässer 3. Ordnung, die weniger als 10 m von der Uferlinie entfernt sind, bedürfen nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonnten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag > Verdunstung > Infiltration > Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Als übergeordnete Zielsetzung aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind Veränderungen des natürlichen Wasserhaushaltes durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem unbebauten Referenzzustand möglichst nahekommen.

Hierbei wird auf die Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 verwiesen.

3. Bodenschutzrelevante Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Im Geltungsbereich können sich jedoch unbekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/ schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/ Verdachtsflächen und/ oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur-und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §1 2 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 § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueetrlp.de) hingewiesen.

5. Grundwasser

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.

6. Landesarchäologie

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

6.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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.

6.2 Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Ver-

waltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

6.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die GEKE ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. 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.

Es wird darauf hingewiesen, 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.

7. Umfeld Flächendenkmal

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld des Flächendenkmals Westwall: Eine Feuerstellung mit mehreren Bunkeranlagen und Geschützstellungen ist nahebei verortet. Da nicht alle Anlagen des Denkmals vollständig erfasst sind, ist bei Bodeneingriffen auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen bzw. deren Überreste und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Diese bzw. Hinweise auf solche oder entsprechende Funde sind unmittelbar der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Direktion Landesdenkmalpflege zur Erfassung zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen, die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern und der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse den Denkmalbehörden zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalfachbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch.

8. Lauterburger Straße L 554

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Lauterburger Straße, der klassifizierten L 554.

Negative Auswirkungen des Baugebiets (z.B. Blendung, Staub, Dampf, Rauch) auf die Verkehrsteilnehmer der L 554 sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen.

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden.

9. Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung von Bauvorhaben ist eine Planauskunft und Einweisung einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2
67433 Neustadt a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit der Telekom in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit dem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.

10. Schutz von Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung/ Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.

Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

11. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeinde Kandel eingesehen werden.