



Stadt Kandel

Bebauungsplan "Nord-West - Teilgebiet K2", 3. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf
24.06.2021

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07KDL20018

Stadt Kandel

Bebauungsplan „Nordwest - Teilgebiet K 2“, 3. Änderung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Nordwest - Teilgebiet K 2“, 3. Änderung liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert am 17.12.2020.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von folgenden Anlagen in die Berechnung mit einzubeziehen:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Bebauungsplanes wird auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO allgemein durch Grundflächen der Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1 überschritten werden.

Ausnahmsweise kann bei Grundstücksgrößen < 350 m² oder einer innerhalb der Wohngebiete zulässigen gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung, die mit einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden ist, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,2 bis zu einer Grundfläche von 0,6 zugelassen werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

1.2.3 Höhenlage Erdgeschoss (EGFFB)

Innerhalb der mit dem Kennbuchstaben „a“ gekennzeichneten Grundstücke darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 1,50 m zu der talseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Straßenachse, gemessen in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade) nicht überschreiten.

Auf den mit dem Kennbuchstaben „b“ gekennzeichneten Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EG FFB) eine Höhendifferenz von jeweils 0,80 Meter zu der bergseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Straßenachse, gemessen in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade) weder über- noch unterschritten werden (vgl. Skizze).

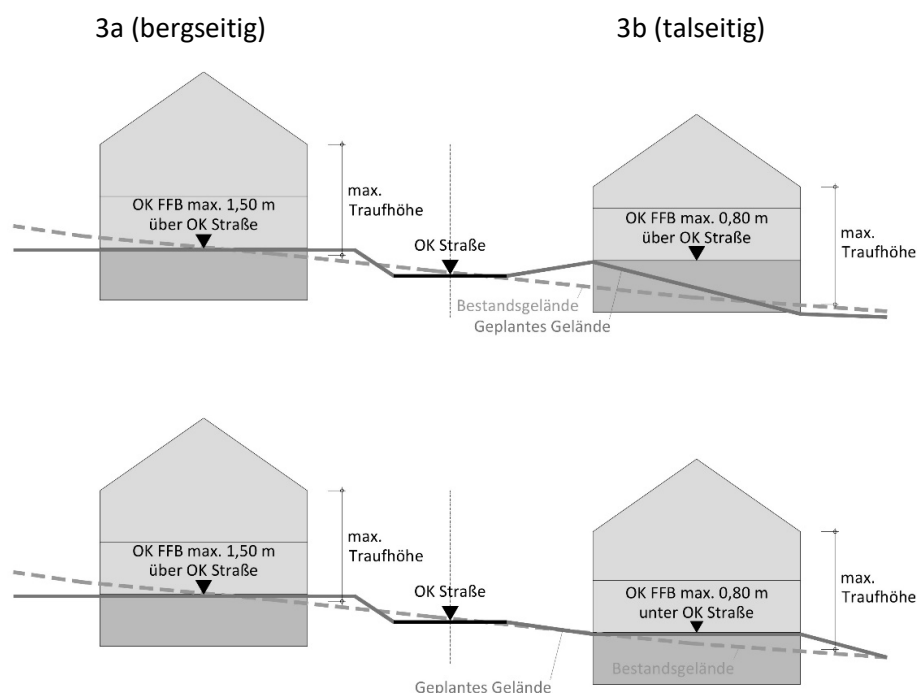


Bild 1: Systemskizze ohne Maßstab

Ausnahmen bezüglich der Höhenlage sind bei der Anordnung versetzter Ebenen (Split-Level-Bauweise) zulässig. Dabei darf jedoch die festgesetzte Gesamthöhe des Gebäudes bezogen auf den festgesetzten Bezugspunkt nicht überschritten werden.

Aus Gründen des Schutzes vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe allgemein mindestens 0,30 m über Straßenniveau zu setzen.

1.2.4 Gebäudehöhen

Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Regelungen zu First- und Traufhöhe im Bereich der Nutzungsschablone 2 gilt die Höhenlage der angrenzenden Straße (Randstein) bzw. die Gehweghinterkante, gemessen jeweils in Gebäudemitte. Bei Grundstücken mit mehreren angrenzenden Straßen sind die entsprechenden Höhen zu interpolieren.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Regelungen zu First- und Traufhöhe im Bereich der Nutzungsschablonen 1, 3 und 4 gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Wandteils (Außenhaut) mit der Oberkante des bestehenden Geländes am tiefst gelegenen Punkt des Gebäudes. Das natürliche Gelände ist durch die Höhenlinien im Plan dokumentiert. Die Höhe von Punkten zwischen den Linien ist durch Interpolation zu ermitteln.

Abweichend wird für Garagen als Bezugspunkt die mittlere Höhe der angrenzenden Straße (Randstein) bzw. die Gehweghinterkante, gemessen in der Garagenmitte, von der aus die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt, festgelegt. Auf die Bestimmungen der Festsetzung Ziffer 1.5.2 wird verwiesen.

Maximale Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Die festgesetzte Traufhöhe darf in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m sowie bei Zwerchhäusern und Nebengiebeln um bis zu 2,3 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

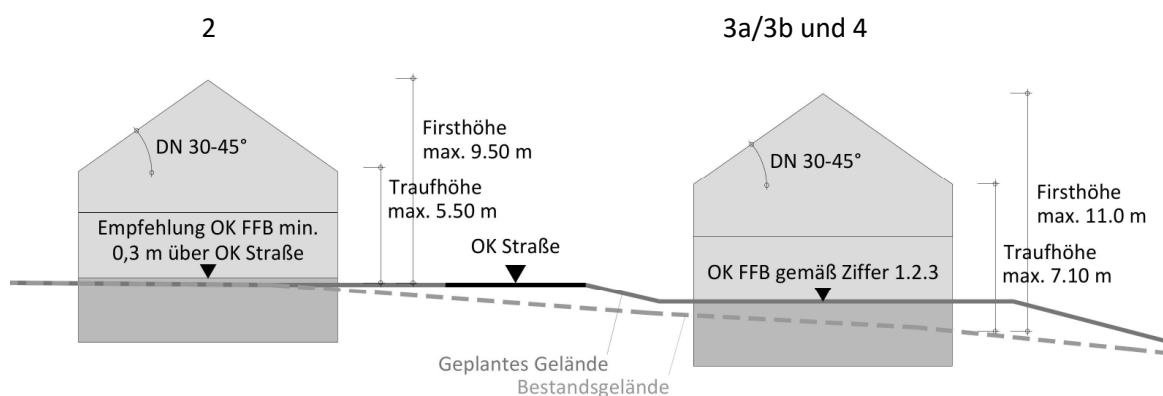


Bild 2: Systemskizze ohne Maßstab

Maximal Firsthöhe

Die Firsthöhe der Gebäude wird in den Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Die festgesetzte Firsthöhe darf dabei mit einzelnen untergeordneten, technischen Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Es sind mit Ausnahme von WA 4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Abweichungen von der festgesetzten Richtung bis maximal 15° sind zulässig. Nebenfirste mit abweichenden Firstrichtungen für Gebäudeteile, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen, sind zulässig. Sind keine Firstrichtungen festgesetzt, ist die Stellung der Gebäude freigestellt.

1.4 Maximale Größe der Baugrundstücke

Die zulässige Größe der Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes wird auf maximal 650 m² begrenzt. Ausnahmen sind zulässig, wenn aufgrund der möglichen Anbindung des Grundstücks an die Erschließungsanlagen und den topographischen Gegebenheiten ansonsten die Grundstücke nicht wirtschaftlich bebaubar wären.

1.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Abweichend hierzu sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Gartenhäuser u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Die Bestimmungen der LBauO bleiben hiervon unberührt.

1.5.2 Stellung der Garagen und Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), den seitlichen Abstandsflächen und in den Bereichen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zu öffentlichen Flächen müssen Garagen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Carports sind zusätzlich im Vorgartenbereich (zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Grenzgaragen sind in hängigem Gelände so anzuordnen, dass die Höhe erforderlicher Stützmauern 1,5 m nicht überschreitet. Sollte diese Höhe aufgrund topographischer Gegebenheiten nicht eingehalten werden können, können Garagen auch ausnahmsweise im Vorgartenbereich zugelassen werden.

1.6 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In WA 1 bis WA 3 sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

In WA 4 wird keine maximale Zahl der Wohnungen festgesetzt.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Die in der Planzeichnung enthaltene Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsflächen dienen der zur Erschließung des Gebietes zur Unterbringung notwendiger Versorgungseinrichtungen. Die jeweilige Zweckbestimmung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.9 Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den nicht zur Bebauung/Versiegelung vorgesehenen Grundstücksteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der bei Unterkellerung/ Relieffanpassung anfallende Erdaushub ist nach Möglichkeit im Rahmen der Freiflächengestaltung der Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Nutzung zuzuführen. Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist nur einwandfreies, nicht verunreinigtes Material zu verwenden. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte Z0 bis Z0* der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II TR Boden im Eluat und in Feststoffen

einzuhalten. Die Verwendung von Z0*-Material ist nur unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zulässig. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten innerhalb des Landkreises gewonnen wurde bei denen schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis über Herkunft und Qualität des zur Verwendung kommenden Bodenmaterials ist der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a. d. W. vor Verwendung vorzulegen.

Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 2,0 m Höhe zu lagern (§ 202 BauGB Schutz des Mutterbodens).

Unnötige Versiegelungen sind im gesamten Plangebiet zu vermeiden. Wo immer dies technisch vertretbar ist, sind halbdurchlässige Materialien (Schottertragdeckschichten, weitfugiges Pflaster, stark durchlässiges Pflaster sog. „Öko- oder Drainpflaster“, Pflaster ohne Fugenverguss, Rasenlochsteine, Splitt, Schotterrasen u. ä.) zu verwenden.

Offene Pkw-Stellplätze, Zufahrten und notwendige Lager- und Abstellflächen (soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden) sind in wasserdurchlässigem Material mit einer Versickerungsleistung von $\geq 50\%$ herzustellen.

1.10 Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in Verbindung mit Festsetzungen für Maßnahmen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Hohlweg mit Lößsteilwand („Ö1“):

Auf der Westseite des Hohlwegs ist auf einer Länge von ca. 120,0 m eine offene Lößsteilwand anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Abschnitt mit Standort der Hainbuche (im zeichnerischen Teil mit Erhaltungsbindung gekennzeichnet) ist zu belassen. Die innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche Gehölze auf der Böschungsoberkante sind zu erhalten.

Auf der Ostseite des Hohlwegs sind die Gehölze auf der Böschungsoberkante aufzulichten (ca. 60 - 70 % des Gehölzbestands), wobei ältere Bäume (insb. Esche, Walnuss) größtenteils zu erhalten sind. Der lückige, stark lichtdurchlässige Charakter der Gehölzbestände ist dauerhaft zu erhalten.

Die Sohle des Hohlwegs kann zur Bewirtschaftung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers genutzt werden. Befestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.

1.10.2 Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen („Ö2“):

Folgende in der Erlenbach-/ Flutgrabenniederung in der Gemarkung Steinweiler gelegenen Flächen sind Ökokontoflächen der Stadt Kandel und werden für den Ausgleich von Eingriffen herangezogen:

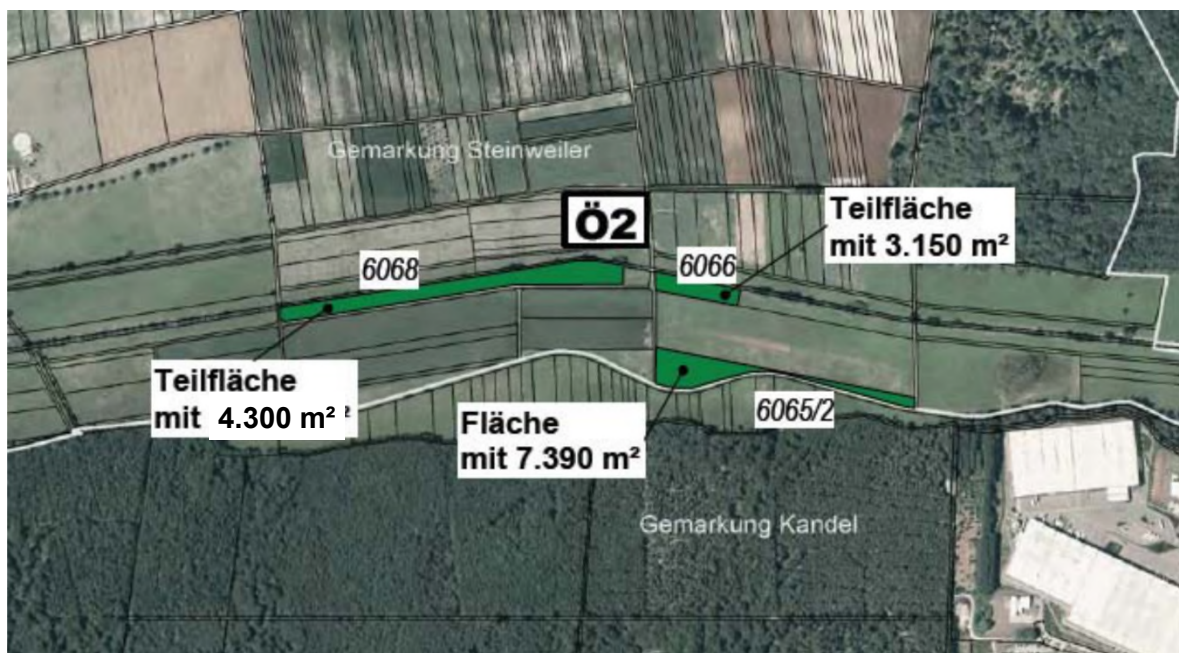
- Flurstück Nr. 6065/2, Gemarkung Steinweiler mit einer Flächengröße von 7.390 qm (Ökokontofläche der Stadt Kandel, Blatt Nr. 19),
- westliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 6066, Gemarkung Steinweiler mit einer Flächengröße von 3.150 qm (Teil der Ökokontofläche der Stadt Kandel, Blatt Nr. 20),
- westliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 6068, Gemarkung Steinweiler mit einer Flächengröße von 4.300 qm (Teil der Ökokontofläche der Stadt Kandel, Blatt Nr. 21).

Auf den genannten Flächen ist extensiv genutztes Dauergrünland in Form von Wiesen vorwiegend mittlerer Standorte (z. T. auch wechselfeucht) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Anzustreben ist bei mittleren Standortbedingungen die Entwicklung von mageren (Wechselfeuchten) Glatt-haferwiesen.

Auf Flurstück Nr. 6065/2 ist alternativ eine extensive Beweidung bzw. Mähweidennutzung möglich. Eine Beweidung ist zulässig in der Zeit vom 01.06. bis zum 15.11. mit maximal 3 RGV je Hektar während eines Weidegangs. Eine Zufütterung von Grundfutter während der Beweidung ist nicht zulässig. Bei einer Nutzung als Mähweide erfolgt eine einschürige Mahd im Frühjahr (vor dem 15.03.) und anschließend ab dem 01.06. eine Beweidung unter Beachtung der o. g. Auflagen.

Bestehende Ufergehölze entlang des Flutgrabens sind extensiv zu pflegen.

Die Stadt Kandel verpflichtet sich durch weitere vertragliche Regelungen, die bereits durchgeführten Maßnahmen zu unterhalten und zu pflegen.



Lage der außerhalb des Plangebietes liegenden Ökokontoflächen der Stadt Kandel, die für den Ausgleich von Eingriffen herangezogen werden (Gemarkung Steinweiler, Flurstück 6065/2, westliche Teilfläche des Flurstücks 6066 und westliche Teilfläche des Flurstücks 6068)

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche - Brückenbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit „Brückenbauwerk“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Geh-, und Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Stadt auf der jeweiligen Fläche eine Brücke einschließlich evtl. erforderlicher Leitungen und Lärmschutzmaßnahmen zu errichten und zu unterhalten.

1.12 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12.1 Grundrissorientierung

Ab einem Außenpegel von 60 dB(A) nachts ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich hier keine offenbaren Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen, die in der Nacht genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer), befinden. (vgl. Themenkarte, Abbildungen A09 und A10 des schalltechnischen Gutachtens).

1.12.2 Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan (vgl. Themenkarte, Abbildungen A08, A09 und A10 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 oder einer aktuelleren Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es wird empfohlen, Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefassaden hin zu orientieren.

1.12.3 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden in zum Schlafen vorgesehenen Räumen ab einem Außenpegel von 50 dB(A) nachts (vgl. Themenkarte, Abbildungen A08, A09 und A10 des schalltechnischen Gutachtens) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ aus dem Schalldämm-Maß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen.

Von den Festsetzungen zum Verkehrslärm kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.13 Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen (siehe Anhang A.1 -A.4). Die in den Pflanzenlisten Anhang A.1 - A.4 genannten Mindestpflanzqualitäten sind zu beachten. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens“ bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Für Einsaaten resp. Gehölzpflanzungen ist vorzugsweise autochthones Saat-/ Pflanzgut zu verwenden (gebietseigene Herkunft).

Für die Anlage der Vegetationsflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:

- Private gärtnerisch anzulegende Freiflächen: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige).
- Öffentliche Grünflächen/Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Verkehrsbegleitgrün: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung entsprechend dem Erschließungsfortschritt.

1.13.1 Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksfläche/gärtnerisch anzulegenden Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 10 Abs. 4 bzw. 88 Abs. 1 LBauO)

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen 40 % der Baulandfläche nicht unterschreiten. Sie dürfen nicht bebaut oder befestigt werden.

Die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Baugrundstücke sind zu mind. 20 % mit freiwachsenden, standortheimischen Gehölzen (siehe Pflanzenliste Anhang A.1) zu bepflanzen. Je Baugrundstück/ Grundstück ist dabei mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch) oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen. Die Anlage von großflächigen Kies- oder Schottergärten ist unzulässig.

Auf den mit einer flächenhaften Pflanzbindung versehenen Fläche ist eine Hecke aus überwiegend gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

1.13.2 Bereiche von baulichen Anlagen sowie von Nebenanlagen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Offene Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind durch Reihen bzw. Pflanzinseln (Mindestgröße 4,0m²) groß- oder mittel-großkroniger Laubbäume (Arten und Mindestpflanzqualitäten siehe Pflanzenliste Anhang A.2) zu gliedern. Für je 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen gegen Überfahren geschützt sein.

Wandflächen von fensterlosen, ungegliederten Fassaden und Fassadenteilen von mehr als 30 m² - mit Ausnahme von Grenzbauten gemäß § 8 Abs. 9 LBauO - sind dauerhaft zu begrünen. Je laufende 5 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m² zu setzen. Infrage kommen schlingende oder rankende Pflanzen, sowie Weinreben und Spalier-Obstbäume (siehe Pflanzenliste Anhang A.3).

1.13.3 Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Verlängerung der Hubstraße bzw. der Straße Am Hubhof sind mindestens 20 hochstämmige Laubbäume, entlang der sonstigen das Allgemeine Wohngebiet erschließenden Straßen mindestens 29 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil im Straßenraum dargestellten Bäume können angerechnet werden.

Zur Auswahl stehen insbesondere die in der Pflanzenliste Anhang A.2 genannten Baumarten. Ein Wechsel der Artenwahl ist nur an Einmündungen von Querstraßen zulässig.

Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen sind vorzusehen. Mit Park- oder Stellplätzen und Einfahrten ist ein Mindestabstand von 1 m zu den Baumstandorten einzuhalten.

Sind Längs- oder Senkrechtparkstreifen vorgesehen, sind diese durch Pflanzinseln mit Laubbäumen zu gliedern. Die maximale Anzahl zusammenhängender Längsparkplätze wird auf drei, die maximale Anzahl zusammenhängender Senkrechtparkplätze wird auf sieben begrenzt.

1.13.4 Bereich der öffentlichen Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung „Spielplatz“ / „Parkanlage“) ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzenliste Anhang A.4) vorzunehmen. Im Bereich des „Spielplatzes“ sind ungiftige, vorzugsweise duftende / aromatische Gehölze (wie bspw. Rosen, Johannisbeere) zu pflanzen.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als Freiflächen mit Offenlandcharakter und Einzelbäumen oder Baumgruppen sowie vorwiegend randlicher Gehölzstreifen anzulegen. Der anzupflanzende Gehölzanteil soll 40 % der Fläche nicht überschreiten. Die im zeichnerischen Teil auf den öffentlichen Grünflächen dargestellten Bäume/ Sträucher können angerechnet werden.

In Abhängigkeit von der späteren Nutzung sind die Freiflächen als Wiesen unterschiedlicher Standortbedingungen (frisch bis wechselfeucht sowie wechselfeucht bis nass) anzulegen und extensiv zu unterhalten (nach Möglichkeit ein- bis max. dreimalige Mahd/ Jahr). Anzustreben sind insbesondere folgende Wiesentypen: Halbruderales Halbtrockenrasen, Typisches Glatthaferwiese/ Magerwiese, Wechselfeuchte Glatthaferwiese bzw. Kriechstraußgras-Flutrasen oder Röhrichte. Die Entwicklung der Wiesen soll durch eine Ersteinssaat gefördert werden.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, in denen im Bebauungsplan zeichnerisch keine Wege festgesetzt sind, dürfen Wege maximal 15 % der erschlossenen Grünzone belegen. Die Wegebreiten sollen eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten; sie sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sind gemäß Darstellung in der Planzeichnung Laubbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen

1.14 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze) erfolgt im Zuge der Erschließung eine Modellierung des Geländes auf eine einheitliche Höhe von ca. +126,50 m ü. NN. Eine Veränderung dieser Geländehöhe im Zuge späterer Baumaßnahmen ist unzulässig. Der Streifen ist zu bepflanzen. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen oder Ablagerungen sind unzulässig.

1.15 Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im zeichnerischen Teil im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Plangebiets und Maßnahmenfläche „Ö1“ (Hohlweg mit Lößsteilwand) entsprechend dargestellte Baum- bzw. Gehölzbestand (vier Walnussbäume bzw. eine Hainbuche sowie Baum-/Strauchhecken) ist zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Die mit Erhaltungsbindung dargestellten Gehölze dürfen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen Nutzung unvermeidlich ist. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung sind möglich, wenn auf dem betroffenen Grundstück Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (Neupflanzung hochstämmiger Bäume mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt; bei Sträuchern Mindestgröße 150 - 175 cm, 2 x verpflanzt).

1.16 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 26 BauGB)

Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen. Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Topographie des Geländes im Bereich der Erschließungsstraßen zu Böschungen auf den Baugrundstücken kommen kann.

1.17 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 26 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.

1.18 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden die im öffentlichen Straßenverkehrsraum durchzuführenden Maßnahmen (Verkehrsbegleitgrün), die auf den öffentlichen Grünflächen durchzuführenden Maßnahmen sowie die mit „Ö2“ gekennzeichnete Ökokontofläche der Stadt Kandel Gemarkung Steinweiler, Flurstück Nr. 6066 (westliche Teilfläche mit 3.150 m²) und die darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklung und Erhalt von extensiv genutztem Grünland) zugeordnet.

Die im zeichnerischen Teil mit „Ö1“ (Hohlweg mit Lößsteilwand) gekennzeichnete Fläche sowie die mit „Ö2“ gekennzeichneten Ökokontoflächen der Stadt Kandel Gemarkung Steinweiler, Flurstück Nr. 6065/2 (7.390 m²) und Flurstück Nr. 6068 (westliche Teilfläche mit 4.300 m²) sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklung und Erhalt von extensiv genutztem Grünland) werden als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den zu erwartenden Eingriffen auf Flächen, auf denen bauliche Maßnahmen ausgeführt werden können (Bauplätze), - zusätzlich zu den auf diesen Flächen getroffenen Festsetzungen - zugeordnet.

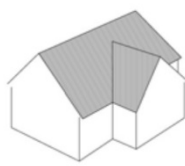
Die den Privatgrundstücken zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Kandel auf Kosten der Grundstückseigentümer durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung der Stadt Kandel geregelt.

2 Örtliche Bauvorschriften

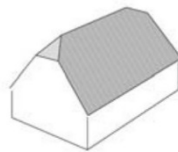
Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nordwest - Teilgebiet K 2“, 3. Änderung liegen zugrunde: Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998, zuletzt geändert am 03.02.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert am 17.12.2020.

2.1 Dachform und Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

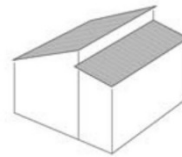
Innerhalb des Baugebietes sind Hauptgebäude nur mit den nachfolgenden Dachformen zulässig.



Satteldach



Krüppelwalmdach



Versetztes Pultdach

Die allgemein zulässige Dachneigung für Hauptdächer beträgt zwischen 30° und 45°. Der Höhenversatz zwischen versetzten Pultdächern darf max. 1,50 m betragen.

Garagen, Carports, Nebengebäude sowie untergeordnete Bauteile bis 20 m² Grundfläche dürfen auch mit Pult- oder Flachdach ausgeführt werden.

2.2 Dachaufbauten/Dachraumbelichtung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Gebäudelänge nicht überschreiten.

Zwerchhäuser und Nebengiebel dürfen die Breite von max. 1/3 der zugeordneten Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Höhe des Nebenfistes des Zwerchhauses muss mindestens 70 cm unterhalb der Höhe des Hauptfistes liegen.

2.3 Dachmaterial und Dachfarbe (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dacheindeckung hat mit unglasierten Ton- oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, braun oder grau/anthrazit zu erfolgen. Solaranlagen sind zugelassen. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind mit Ausnahme von Carports, Wintergärten und Dachflächen < 3 m² zwingend zu begrünen. Wintergärten sind auch von der Vorgabe der o.g. Dacheindeckungen ausgenommen.

2.4 Einfriedungen **(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind einzeln oder in Kombination in folgenden Ausführungen zulässig:

- lebende Hecken bis 1,25 m Höhe,
- Holzzäune bis 1,25 m Höhe,
- Mauern aus Naturstein, Ziegelstein bzw. verputztem Beton oder verputztem Mauerwerk bis 1,25 m Höhe,
- Mauerpfeiler von nicht mehr als 0,6 m Breite und bis zu 1,8 m Höhe.

Entlang der übrigen Grenzen sind Einfriedungen in Form von lebenden Hecken sowie in transparenter Ausführung (Holz, Drahtgeflecht, Stab-Gitter) und bis zu einer Höhe von 1,25 m bis 2,0 m zulässig. Einfriedungen aus Drahtgeflecht/ Stab-Gitter sind mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen.

Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Nadelgehölzen sind unzulässig.

Sichtschutzwände in Fortsetzung zur Gebäudeaußenwand dürfen die Baugrenzen bis maximal 2,5 m überschreiten. Dabei sind Wandflächen von mehr als 30 m² dauerhaft zu begrünen. Entlang der Südgrenze der Fläche für die Kindertagesstätte sind Einfriedungen mit einer Höhe von 1,25 m bis 2,00 m zulässig.

2.5 Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen **(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem bestehenden Gelände nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und bei Böschungen mit einer Neigung von max. 1:1,5 zulässig.

Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder mindestens zu 70 % dauerhaft flächig zu begrünen. Die Verwendung von Hangflorsteinen und sonstigen Pflanzsteinen ist nicht zulässig.

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

2.6 Nebengebäude und Müllsammelstellen **(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich: Mülltonnen sind sichtgeschützt aufzustellen.

2.7 Privatgärten

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Artenauswahl bei der Bepflanzung der Vorgartenbereiche (Fläche zwischen der Erschließungsstraße und den Gebäuden) soll die örtlichen Traditionen berücksichtigen. Neben den in der Pflanzenliste Anhang A.1 genannten Gehölzarten sind vorwiegend ortstypische Stauden der Bauerngärten anzupflanzen. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Stellplätze im Vorgartenbereich sind gärtnerisch in geeigneter Form in die Außenanlage einzubinden (Fahrspur, Rasengitter o. ä.).

Die Ausbildung von großflächigen Kies- oder Schottergärten ist allgemein unzulässig.

2.8 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen sind.

Anhang Pflanzenliste

A 1:

Bäume (außer Obstbäume): Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm, 3x verpflanzt

Sträucher: Mindestgröße 60 - 100 cm, 2x verpflanzt

a) Arten der heutigen natürlichen Vegetation:

Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre	Feldulme	Ulmus minor
Flatterulme	Ulmus laevis	Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica	Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium	Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus	Kriechende Rose	Rosa arvensis
Liguster	Ligustrum vulgare	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn, eingriff.	Crataegus monogyna	Weißdorn, zweigriff.	Crataegus laevigata

b) Kulturraumtypische Arten der Gärten

Bäume:

Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge in nach Möglichkeit regionaltypischen Sorten (z. B. Brettacher, Landsberger Renette, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Bühler Frühzwetschge, Deutsche Hauszwetschge)

Aprikosenbaum	Prunus armeniaca	Esskastanie	Castanea sativa
Mandelbaum	Amygdalus communis	Maulbeerbaum	Morus alba
Mispel	Mespilus germanica	Pfirsichbaum	Prunus persica
Quitte	Cydonia oblonga	Speierling	Sorbus domestica
Walnuss	Juglans regia		

Sträucher:

Flieder	Syringa vulgaris	Kornelkirsche	Cornus mas
Gartenjasmin	Philadelphus coronarius	Schmetterlingsstrauch	Buddleja davidii
Sommerflieder	Buddleja alternifolia	Strauchrosen	Rosa spec.
Weißer Hartriegel	Cornus alba	Beerensträucher	

Auf das Anpflanzen von Nadelgehölzen sollte generell verzichtet werden.

A 2

Bereich von baulichen Anlagen sowie von Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen: Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt

Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen: Solitars bzw. Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens für a) 18 - 20 cm resp. für b) 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt. Falls wegen Lichtraumprofil entlang von Verkehrsflächen erforderlich: Hochstämme mit besonders hohem Kronenansatz.

a) Mittelhochstämmige Bäume und Großbäume

Gemeinde Esche	Fraxinus excelsior (auch Sorten „Atlas“, „Diversifolia“, „Geessink“, „Westhofs Glorie“)		
Hainbuche	Carpinus betulus	Feldahorn	Acer campestre
Spitahorn	Acer platanoides (auch Sorte „Cleveland“)		
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata (auch Sorten „Erecta“, „Greenspire“)		

Kleinbäume sowie mittelhochstämmige Bäume mit Kronenbreite < 10 m (bei beeinträchtigten Wuchsverhältnissen/klein dimensionierten Straßenräumen)

Echter Rotdorn	Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“
Kegel-Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium „Plena“
Kugelesche	Fraxinus excelsior „Globosa“
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia „Brouwers“
Säulen-Weißdorn	Crataegus mongyna „Stricta“
Säulenstieleiche	Quercus robur „Fastigiata“
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Spitzahorn-Sorten	Acer platanoides „Columnare“ oder „Globosum“
Winterlinde-Sorte	Tilia cordata „Rancho“

A 3

Nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen wie z. B.

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

Pflanzen, die Rankhilfen benötigen

Blauregen	Wisteria sinensis	Jelängerjeliher	Lonicera caprifolium
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris	Kletterrosen in Sorten	
Schlingknöterich	Fallopia aubertii	Waldrebe	Clematis-Wildformen
Spalierobst		Weinreben	

A 4

Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt, Bäume II. Ordnung auch Heister mit Höhe von mind. 200 - 250 cm, 3 x verpflanzt

Sträucher: Mindestgröße 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt

a) Arten der heutigen natürlichen Vegetation:
Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre	Feldulme	Ulmus minor
Flatterulme	Ulmus laevis	Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica	Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium	Winterlinde	Tilia cordata

Im Bereich der Retentionsflächen auch

Rötliche Bruchweide	Salix x rubens	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba		

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus	Kriechende Rose	Rosa arvensis
Liguster	Ligustrum vulgare	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn, eingriff.	Crataegus monogyna	Weißdorn, zweigriff.	Crataegus laevigata

Im Bereich der Retentionsflächen auch

Faulbaum	Frangula alnus	Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis	Mandelweide	Salix triandra
Purpurweide	Salix purpurea	Traubenkirsche	Prunus padis

b) Kulturreaumtypische Arten
Bäume

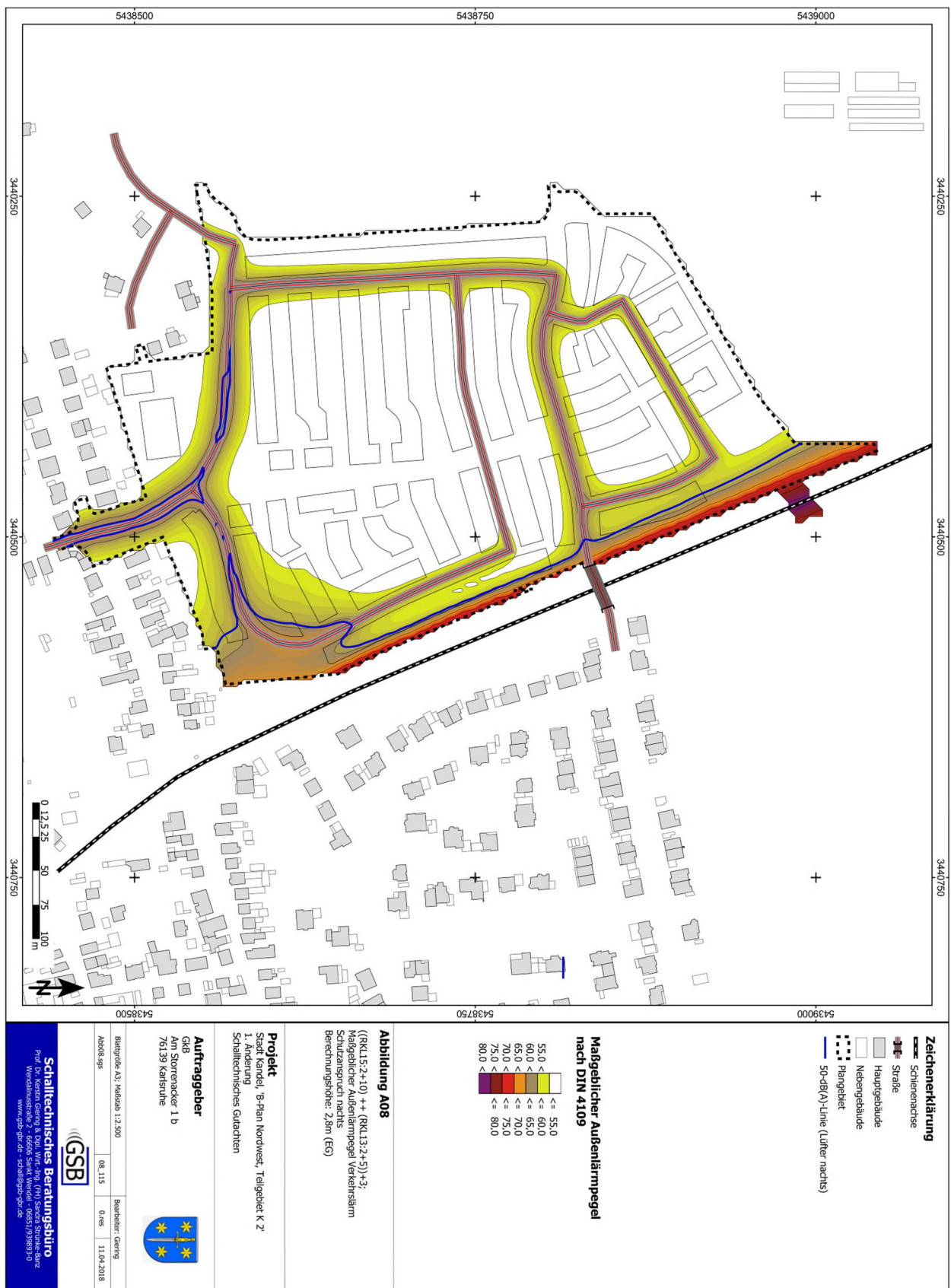
Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge in nach Möglichkeit regionaltypischen Sorten (z. B. Brettacher, Landsberger Renette, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Bühler Frühzwetschge, Deutsche Hauszwetschge)

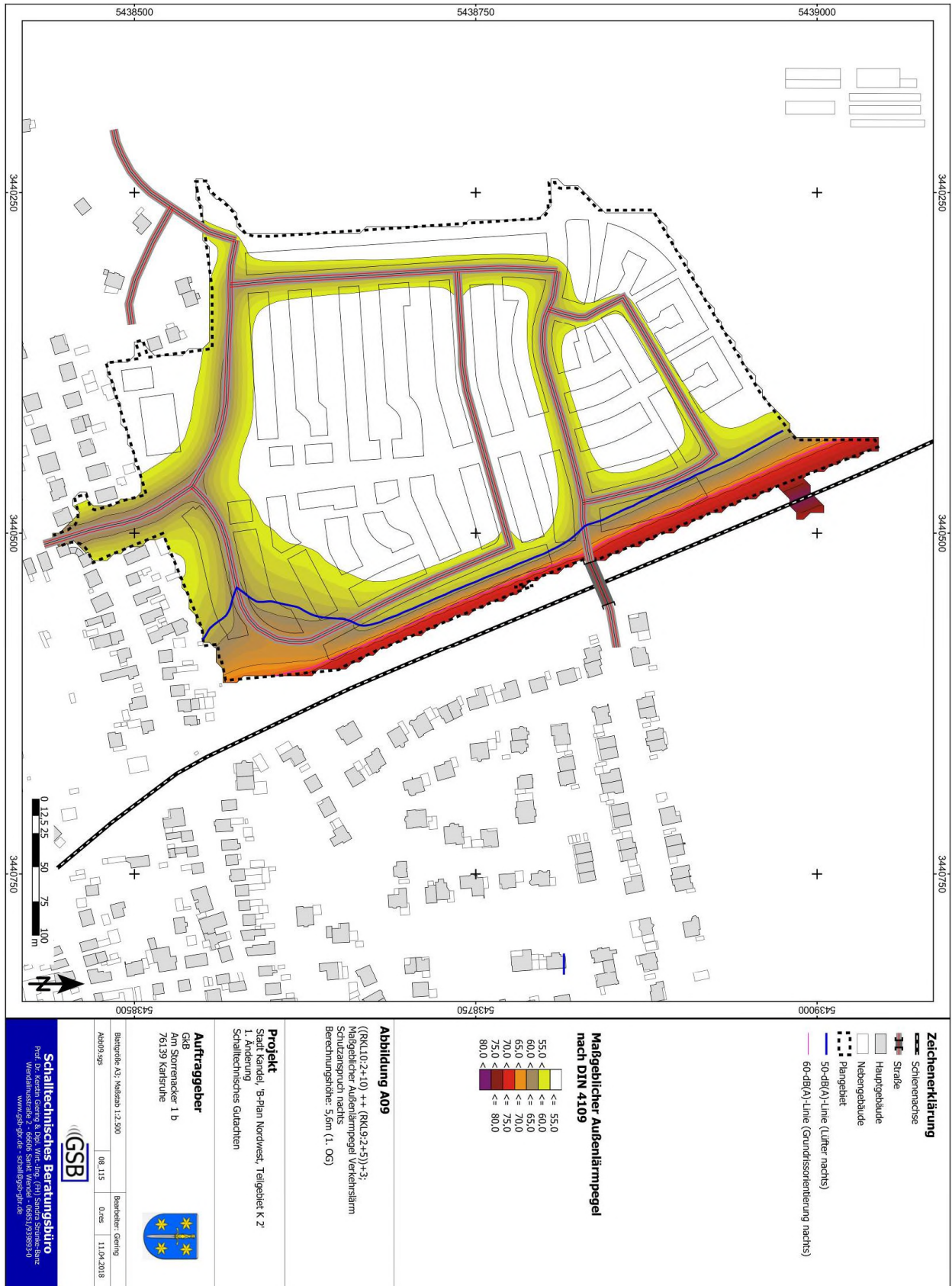
Aprikosenbaum	Prunus armeniaca	Esskastanie	Castanea sativa
Mandelbaum	Amygdalus communis	Maulbeerbaum	Morus alba
Mispel	Mespilus germanica	Pfirsichbaum	Prunus persica
Quitte	Cydonia oblonga	Speierling	Sorbus domestica
Walnuss	Juglans regia		

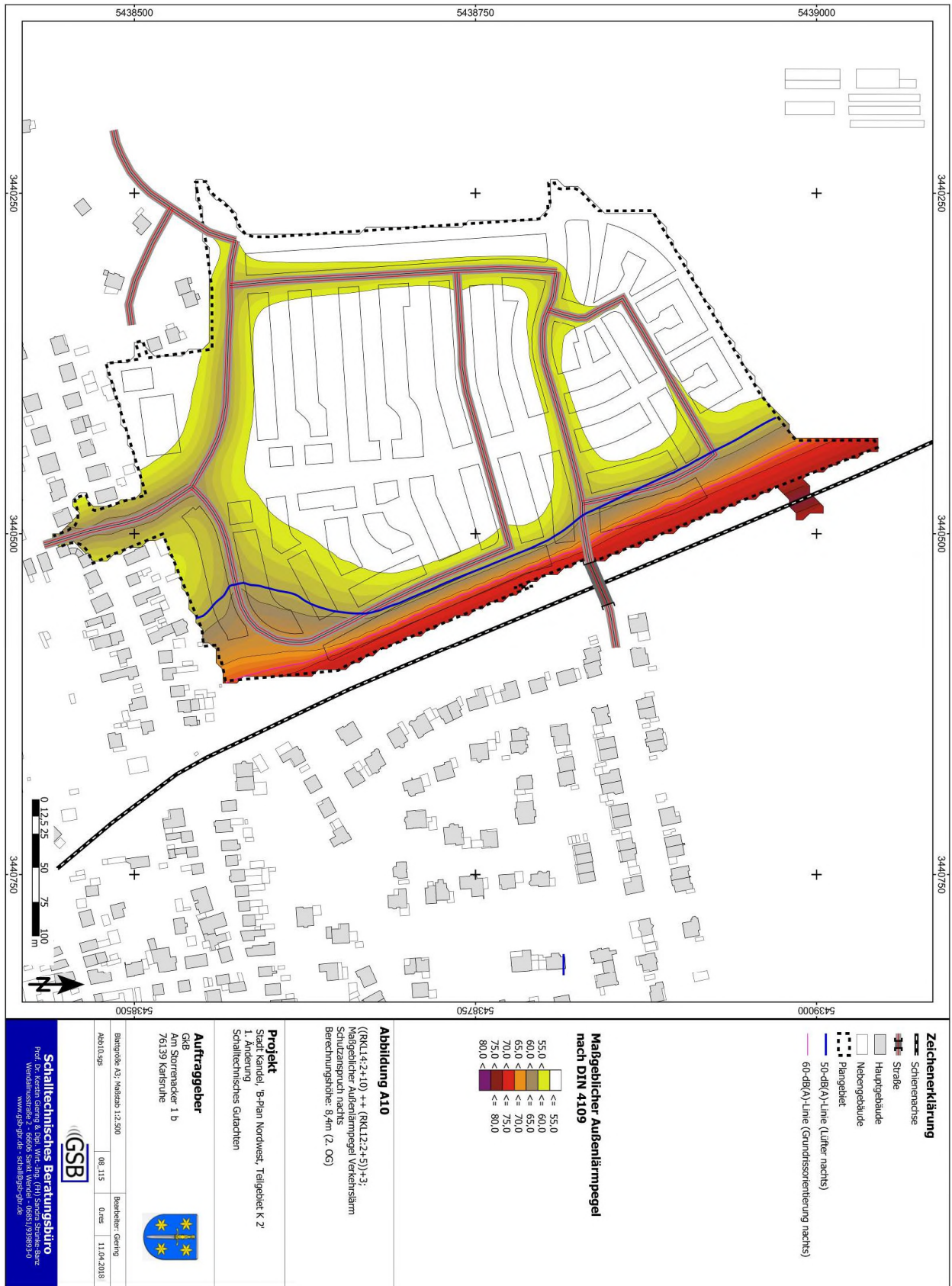
Sträucher

Gartenjasmin	Philadelphus coronarius	Strauchrosen	Rosa spec.
Beerensträucher			

Anhang Maßgeblicher Außenlärmpegel







3 Hinweise

3.1 DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 18005, DIN 4109, DIN 18920 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung Kandel, Gartenstraße 8 zu den üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden.

3.2 Ordnungswidrigkeiten gem. § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3.3 Ordnungswidrigkeiten gem. § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.4 Oberflächenwasser

Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind bereits auf der Fläche der Privatgrundstücke vorzunehmen. Hinweis: Bei Maßnahmen zur breitflächigen Versickerung von unbelastetem Oberflächen- und Dachflächenwasser auf den Grundstücksfreiflächen ist die bedingte Versickerungsfähigkeit des Bodens zu beachten. Das anfallende Dachflächenwasser kann vorzugsweise in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Falls Versickerungseinrichtungen angelegt werden sollen, sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Die Ausführung erfolgt nach dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A138.
- Die Böschungsbereiche von Mulden, Gräben und Verwallungen sind- wenn möglich- flach auszugestalten. Nach Möglichkeit sind die Böschungen und Sohlen von Mulden/Gräben unregelmäßig zu profilieren. Aufschüttungen, insbesondere für Verwallungen, sollen eine Höhe von 1,0 - 1,5 m nicht überschreiten.
- Bei der Mulden- und bei der Mulden-Rigolen-Versickerung muss der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens 1,0 m betragen.
- Die Mulden- und die Mulden-Rigolen-Versickerung muss über die belebte Bodenzone mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberschicht erfolgen.
- Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.
- Die Versickerung darf keine Vegetationsschäden und unzulässige Bodenbelastungen verursachen.
- Der Versickerungsraum unter der Versickerungsanlage darf nicht aus Trümmern, Bauschutt oder Schuttbeimengungen bestehen.
- Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Insbesondere sind die Funktionstüchtigkeit und der einwandfreie Betrieb der Versickerungsanlagen entsprechend den herkömmlichen Verfahren sicherzustellen und laufend zu überwachen.

Eine Niederschlagswasserversickerung mittels Mulden mit Rigolen auf den Privatgrundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach WHG i. V. m. LWG. Hierzu ist ein qualifizierter Entwässerungsplan für das Oberflächengewässer in dreifacher Ausfertigung bei der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die Errichtung von Sickerschächten ist wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff. LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z. B. Entnahme, zutage fördern, zutage leiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl u. ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 65 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

3.5 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,30 m über Oberkante Straße zu setzen. Untergeschossen bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden.

Insbesondere auf hangseitigen Grundstücken wird die Ausbildung von mindestens 0,50 m hohen Mauern als Grundstückseinfassung zu Straßen empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

3.6 Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag Pegelwerte von 35 dB(A) und bei Nacht solche von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

3.7 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. 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.

3.8 Archäologische Funde

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/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere 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.

3.9 Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

3.10 Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

3.11 Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

In den nicht zur Bebauung/ Versiegelung vorgesehenen Grundstücksteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der bei Unterkellerung/ Reliefanpassung anfallende Erdaushub ist nach Möglichkeit im Rahmen der Freiflächengestaltung der Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Nutzung zuzuführen.

Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist nur einwandfreies, nicht verunreinigtes Material zu verwenden. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte Z0 bis Z0* der Technischen Regel der Laga „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II TR Boden im Eluat und in Feststoffen einzuhalten. Die Verwendung von Z0*-Material ist nur unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zulässig. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten innerhalb des Landkreises gewonnen wurde bei denen schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis über Herkunft und Qualität des zur Verwendung kommenden Bodenmaterials ist der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a.d.Wstr. vor Verwendung vorzulegen.

In Verbindung mit § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt: Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 2,0 m Höhe zu lagern.

3.12 Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18915, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.

3.13 Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sollten in Abständen von etwa 100 m angeordnet werden, so dass der Abstand zu den einzelnen Objekten möglichst nicht mehr als 50 m beträgt.

Die notwendige Löschwassermenge von mindestens 96 cbm über einen Zeitraum von 2 h ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage: Juli 1998, ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

3.14 Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939).

3.15 Gehölzbestände

Die im Bebauungsplan eingetragenen, zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände sind lagemäßig nicht eingemessen. Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen die genauen Standorte nach Lage und Höhe der Gehölze einzumessen und zu kartieren.

3.16 Kampfmittel

Die Auswertung des Luftbildes ergab, dass zum Zeitpunkt der Aufnahmen großflächig vereinzelt Kriegseinwirkungen in Form von Trichter detonierter Bomben erkennbar sind.

Im geplanten Baugebiet sind visuell keine Blindgänger erkennbar. Zudem sind im Nahbereich militärische Stellungsbauten erkennbar, was es wahrscheinlich macht, dort auf verschiedenste Arten von Munition zu stoßen. Dies deckt sich mit den Erfahrungen des Kampfmittelräumdienstes bei Fundmeldungen in der nahen Umgebung.

Es wird seitens des Kampfmittelräumdienstes darauf hingewiesen, dass eventuelle Kampfhandlungen vor oder nach dem Zeitpunkt der Luftaufnahmen, sowie möglich stattgefundene Verlagerungen oder Räumungen von Kampfmitteln, eine visuelle Beurteilung maßgeblich verfälschen können. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen.

3.17 Radonpotenzial

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert.

Auf folgende Informationsquellen wird hingewiesen:

- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Tel.: 06131/9254-0; URL: www.lgbrlp.de)
- Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (Tel.: 06131/6033-1263; E-Mail: radon@lumw.rlp.de).
- „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz.

3.18 Bodenschutz - Auffüllungen

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

3.19 Beleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind Beleuchtungssysteme mit einer niedrigen Anlockwirkung für nachtaktive Insekten zu verwenden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED mit warmer Lichttemperatur).

3.20 Schutz von Versorgungseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Versorgungseinrichtungen und Leuchten, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung ist 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.

3.21 Baugenehmigungsunterlagen

In den Antragsunterlagen auf Baugenehmigung ist das bestehende sowie das geplante Gelände darzustellen und mit Höhenkoten zu versehen.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Kandel, den

.....
Michael Niedermeier (Stadtbürgermeister)

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

Kandel, den

.....
Michael Niedermeier (Stadtbürgermeister)