



Stadt Kandel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohn- und Geschäftshäuser Im Stadtkern Kandel“ – 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Stand: 29.08.2025



Dipl.-Ing. Silke Neu
Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Tel. 07276 919 71 49
Mail. info@plankultur.de
www.plankultur.de

Vorabhinweis:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshäuser Im Stadtkern – 1. Änderung“ mit seinem Geltungsbereich stellt lediglich eine Ergänzung und Überarbeitung einzelner Festsetzungen aus der vorangegangenen Planung für den Teilbereich des Flurstückes 1503/26, der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshäuser Im Stadtkern“ als Mischgebiet (MI) festgesetzten Fläche dar.

Im Folgenden werden zur besseren Verständlichkeit lediglich die geänderten textlichen Festsetzungen klar und eindeutig angeführt. Die Anpassungen und Ergänzungen innerhalb der textlichen Festsetzungen sind blau markiert.

Die weiteren textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Geschäftshäuser Im Stadtkern“ bleiben weiterhin vollinhaltlich gültig.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzung der überbaubaren Flächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der aufgezählten baulichen Anlagen um bis zu 50% überschritten werden (maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8).

Bei der Ermittlung der maximalen Grundflächen ist die Grundfläche von Tiefgaragen nicht mitzurechnen (§ 19 Abs. 4, Satz 4 Nr. 2 BauNVO).

Grundflächenzahl: 0,6

Geschossflächenzahl: 1,45

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Bas. 2 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt.

Nicht untergeordnete Gebäudeteile (Anbauten und Überdachungen) dürfen die westliche Baugrenze im Bereich des Erdgeschosses um 4,30 m überschreiten. Ein Abweichen von der festgesetzten offenen Bauweise ist in diesem Fall zulässig, so dass die Errichtung ohne die Einhaltung des seitlichen Grenzabstands möglich ist.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen können durch untergeordnete Gebäudeteile überschritten werden.

1.3 Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als Öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzt.

- 1.3.1 Die mit Verkehrsgrün bezeichneten Flächen sind mit Bäumen gem. Planzeichnung zu bepflanzen und mit Sträuchern oder Bodendecker zu unterpflanzen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte sind nicht verbindlich und können wegen Leitungsverläufen o.ä. vom eingetragenen Standort abweichen. Zur Auswahl stehen insbesondere die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten in der angegebenen Pflanzqualität.
- 1.3.2 Sofern eine Versiegelung des Verkehrsgrüns vorgenommen wird, ist als Ausgleich eine Begrünung in Form von Kletterpflanzen / Fassadenbegrünung herzustellen (pro laufende zwei Meter 1 Pflanze).
- 1.3.3 An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5m von den dargestellten Standorten abweichen.
- 1.3.4 Dachflächen der baulichen Anlagen sind ab einer Ausdehnung von mehr als 10m² dauerhaft zu begrünen. Technische Einrichtungen und Dachflächen zur Belichtung oder für erneuerbare Energien genutzte Dachflächen sind von der Begrünung ausgenommen. Je Wohneinheit, die an ein Flachdach angrenzt, kann max. eine Terrasse von max. 20m² Fläche als Flachdach angeordnet werden (Staffelgeschoss). Auf der obersten Dachebene sind keine Terrassen zulässig.
- 1.3.5 Es wird empfohlen, bei Baum- und Strauchpflanzungen vornehmlich auf die der vorgeschlagenen Pflanzliste aufgeführten Arten in der angegebenen Pflanzqualität zurückzugreifen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Es wird eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.), Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hingewiesen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten 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.

Im Plangebiet können sich des weiteren bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Bodenschutz

Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Auffüllungen:

Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) zu beachten.

Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten

3.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Hinsichtlich der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und / oder befestigten Flächen anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung vor Ort möglich ist.

Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Bei Lagerung von grundwassergefährdenden Materialien ist auf eine ausreichende Abdichtung zum Erdreich zu achten.

Sofern für das anfallende Oberflächenwasser Zisternen genutzt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

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

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

3.5 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe die Eingriffe in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwassererhaltung gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3.6 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde, umgehend zu informieren. Nähere Erläuterungen und Hinweise können unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.

3.7 Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

3.8 Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Die im Plangebiet vorhandenen unterirdischen Wärmeversorgungsleitungen sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber (Stromleitungen: Pfalzwerke Netz AG, Wärmeleitungen: Pfalzwerke AG) abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie 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.

3.9 Telekom

Die Kabelschutzanweisungen der Deutschen Telekom sind zu beachten.

4 Pflanzliste

Die Pflanzliste bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt.

5 Rechtsgrundlagen

- 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- 4 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022
- 5 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- 6 Denkmalschutzgesetz vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- 7 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 8 Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- 9 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 10 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- 11 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- 13 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl 2005, S 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- 14 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl 2015, S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl S. 287)
- 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)