GEMEINDE MINFELD

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Saarstraße 6"

Stand: 06.05.2024

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(vgl. Planzeichnung)

II PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO und § 12 Abs. 3 BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 12 Abs. 3 BauGB und § 13 BauNVO)

Wohnen

- zulässig sind Wohngebäude
- ausnahmsweise zulässig sind Räume für nicht störende Geschäfts- und Büronutzungen sowie Räume für freie Berufe entsprechend § 13 BauNVO

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- Höhe der baulichen Anlagen (maximale Wand- und Firsthöhen)
- Grundflächenzahl (GRZ)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Wandhöhe (WH) beträgt max. 6,50 m

Die Firsthöhe (FH) beträgt max. 11,50 m

Bezugshöhe ist entsprechend Planeintrag die Höhenlage der Gehweghinterkante in der Grundstücksmitte zur Saarstraße mit 143,50 m ü. NHN

2.2 Grundflächenzahl (GRZ § § 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,35.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0.65 überschritten werden.

3 BAUWEISE

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

5 VERSORGUNGSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch sofern für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Insektenschutz

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringe UV- und Blauanteile, Farbtemperaturen bis max. 3000 K) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig.

6.2 Brutvögel

Zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten dürfen Eingriffe in die Fassade oder Abbruchmaßnahmen nur vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Ausnahmsweise sind Eingriffe außerhalb dieser Zeit zulässig, wenn vorab eine Bestandsaufnahme von Brutstätten durchgeführt und Beeinträchtigungen brütender Vögel vermieden werden können.

Zum Ausgleich von entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen:

2 Sperlingskoloniehäuser (z.B. Schwegler 1SP oder Hasselfeldt SPMQ) zur Anbringung an Fassaden/Wänden, Anbringung in mindestens 3 m Höhe, Ausflughrichtung von Osten bis Süden. Die Anbringung muss vor Entwertung des Daches oder zumindest bis zum 31. März des darauffolgenden Jahres erfolgen.

6.3 Fledermäuse

Abbruch- und Baumaßnahmen im Dachbereich dürfen ausschließlich zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar stattfinden. In diesem Zeitraum muss zumindest das Dach abgedeckt oder zurück gebaut werden.

6.4 Bodenschutz

Garten- und Freiflächen sind mit Ausnahme der Flächen, die eine Befestigung erfordern (z.B. Zugänge, Wege, Fahrradabstellplätze, Feuerwehrezufahrten, Müllstandplätze für Abfallbehälter etc.) als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7 BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 11 standortgerechte Laub- oder Obstbäume (Hochstamm, Mindestpflanzqualität dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Auswahl der Baumarten sind vorzugsweise klimaangepasste Baumarten zu verwenden.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine mind. 2 m breite Anpflanzung mit Sträuchern oder eine Heckenanpflanzung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 88 LBauO)

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dächer der Wohngebäude sind als geneigte Dächer mit 35-45° Dachneigung auszuführen. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und/oder Zwerchgiebel sind auf maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig.

Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15° zu errichten.

Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu errichten.

Fassadengestaltung: Das Anbringen von Photovoltaikanlagen sowie die Begrünung von fensterlosen Wänden und Wandabschnitten ist zulässig. Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Gebäudefassaden unzulässig.

2 WERBEANLAGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind unzulässig.

3 EINFRIEDUNGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe von 143,50 m über NHN (Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche in Grundstücksmitte). Zulässig sind offene Einfriedungen (z.B. Metallgitterzaun, Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun) mit Strauch oder Heckenhinterpflanzung sowie Sträucher oder geschnittene Hecken. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Die Verwendung von PVC oder sonstigen Kunststoffmaterialien und die Verwendung von Sichtschutzfolien sind unzulässig.

Bei toten Einfriedungen ist die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen.

IV HINWEISE

1 BODEN

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige 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.

2 DENKMALSCHUTZ

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 so weit 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.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3 VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen:

Im Plangebiet befinden sich oberirdische 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.

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.

Standort Stromversorgungsmast:

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt aktuell über eine oberirdische 0,4-kV-Niederspannungsfreileitung (Dachständer). Aus netztechnischen Gründen soll das Plangebiet auch zukünftig niederspannungsseitig weiterhin mittels Freileitung versorgt werden. Im Zusammenhang mit der

Anpassung des Stromversorgungsnetzes wird es daher erforderlich einen neuen Mast als Abzweig- und Verteilerstützpunkt einzubauen. Einen zukünftigen Standort dieses Stromversorgungsmastes im Plangebiet kann gegenwärtig jedoch noch nicht konkret bestimmt werden.

Transformatorstation:

Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Plangebiet wird darüber hinaus gegebenenfalls die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich (die Erforderlichkeit ergibt sich in Abhängigkeit des zukünftig erforderlichen Leistungsbedarfs). Hierfür wird eine Grundfläche in der Größe von ca. 25 m² (5 m x 5 m) benötigt, deren Lage im Plangebiet allerdings erst dann bestimmbar ist, wenn die elektrischen Belastungsschwerpunkte bekannt sind.