

**STADT
KIRCHHEIMBOLANDEN**

**BEBAUUNGSPLAN
„ERZBERGERSTRASSE**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND HINWEISE**

April 2024

INGENIEURBÜRO FÜR
DIENSTLEISTUNG
ERSCHLIESSUNG
ABWASSEERTECHNIK UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

BREHM
& CO. GMBH

2. Ausfertigung

Stadt Kirchheimbolanden
Bebauungsplan „Erzbergerstraße“
Proj.Nr. 2019-15

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Stand 04-2024 -

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 und 6a BauNVO)

1.1.1 Das Plangebiet wird bereichsweise als Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt.

1.1.2 Das Plangebiet wird bereichsweise als Urbanes Gebiet (MU 1 und MU 2) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in MU 1 und MU 2 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen generell unzulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 20 BauNVO)

1.2.1 Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl beträgt in WA 1, WA 2 und WA 3 0,4.

Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl beträgt in MU 1 und MU 2 0,8.

1.2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse in WA 1, WA 2 und WA 3 als Höchstgrenze mit 2 festgesetzt.

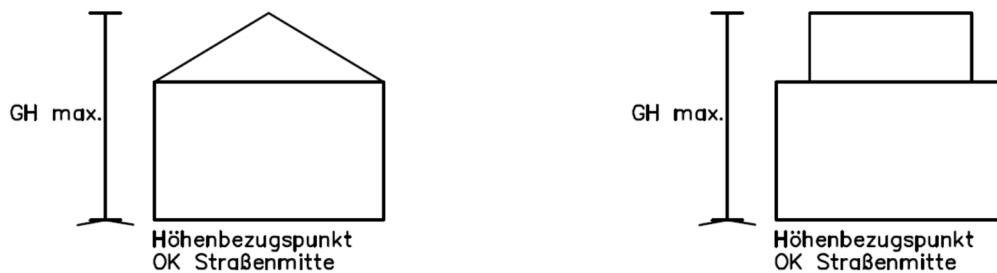
Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse in MU 1 mit 2 und in MU 2 mit 3 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Als Höchstgrenze der Gebäudehöhe von Gebäuden mit einem Flachdach (Dachneigung < 10°), gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Attika, werden in WA 1, WA 2 und WA 3 11,00 m, in MU 1 11,00 m und in MU 2 14,00 m festgesetzt.

1.2.4 Als Höchstgrenze der Gebäudehöhe von Gebäuden mit einem geneigten Dach (Dachneigung ≥ 10°), gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Höhenbezugspunkt bis zur Firsthöhe (höchste Dachkante) werden in WA 1, WA 2 und WA 3 11,00 m, in MU 1 11,00m und in MU 2 14,00 m festgesetzt. Bei giebelständigen Gebäuden bildet die gedachte Verlängerung der Firsthöhenlinie den Bezugspunkt.

- 1.2.5 Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Höchstgrenze der Gebäudehöhen in WA 1, WA 2, WA 3 und MU 1 gilt die Oberkante der Straßenmitte (Erzbergerstraße oder Friedrich-Ebert-Straße) in Höhe der Mitte der Gebäudefront.

Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Höchstgrenze der Gebäudehöhen in MU 2 gilt die Oberkante der Straßenmitte Marnheimer Straße in Höhe der Mitte der Gebäudefront.



- 1.2.6 Sofern das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll, darf dessen Geschossfläche in WA1, WA 2 und WA 3 sowie MU 1 und MU 2 zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Die Höhe des Staffelgeschosses darf in WA1, WA 2 und WA 3 sowie in MU 1 und MU 2 in Bezug auf die Oberkante der Decke des darunterliegenden Geschosses 3,50 m nicht überschreiten. Die Straßen zugewandten Außenwände eines Staffelgeschosses müssen um mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

1.3 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 1.3.1 Es wird in WA 1, WA 2, WA 3 und MU 1 die offene Bauweise festgesetzt.

In WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

In MU 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

- 1.3.2 Es wird in MU 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In MU 2 ist eine Bebauung über 50 m Länge zulässig und in MU 2 ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

- 1.3.3 Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO bis zu 1,5 m ist innerhalb der Grenzen eines Baugrundstückes grundsätzlich zulässig.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 1.4.1 Je Wohneinheit sind in WA 1, WA 2 und WA 3 sowie MU 1 und MU 2 je 2 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.
- 1.4.2 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 8 LBauO sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze bleiben davon unberührt.
- 1.4.3 Nebenanlagen, die eine Grundfläche von 10 qm und einen umbauten Raum von 30 cbm nicht überschreiten, können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich zwischen Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze (Vorgartenbereich).
- 1.4.4 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Fernmeldetechnik, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 16 Abs. 2 BNatSchG und § 8 LNatSchG)

- 1.5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft in Stand zu halten. Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche in den WA und 500 qm Grundstücksfläche in den MU sind ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 1.5.2 Die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Der Anteil nicht versiegelter Flächen muss mindestens 20 % betragen.
- 1.5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in MU 1 und MU 2 sind Flachdächer und flach geneigte Dachflächen (0° bis 10° Dachneigung) von Hauptgebäuden auf mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft zu begrünen.

Auf den restlichen 20% der Dachflächen sind Terrassen, Einrichtungen für Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutz oder technische Anlagen, wie beispielsweise Solarthermie- oder Photovoltaik-Module, zulässig.

Wenn die Module zur Solarenergienutzung aufgeständert und die Dachfläche darunter dauerhaft begrünt werden, dürfen auch mehr als 20% der Dachfläche für diese technischen Anlagen genutzt werden.

1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Vegetationsbeständen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

- 1.6.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1 Abstandsregelungen und sonstige Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1.1 Die straßenseitigen Bereiche zwischen Grundstücks- und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind einzugrünen (mind. 60 % der Fläche sind zu bepflanzen oder einzusäen). Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

2.1.2 Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

2.1.3 Gestaltung unbebauter Flächen
(i. V. m. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB))

Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern nicht für Stellplätze, Zuwegung / Zufahrt, Terrassen o. ä. zulässigerweise genutzt, begrünt gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen / Teilversiegelungen in Form von Kies-/ oder Schottergärten, insbesondere sofern auf Folienunterlage, sind unzulässig.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Auflagen der Direktion Landesarchäologie

3.1.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 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.

3.1.2 Punkt 3.1.1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3.1.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre 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.

3.2 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst für eine Wiederverwendung zu sammeln. Nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswässer, die nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt werden können, sind, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und einer Versickerung zuzuführen.

3.3 **Rodungsverbot und Artenschutz**

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der "Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot nicht für zulässige Eingriffe (wozu Bauen bzw. hierzu vorher zwingend nötiger Gehölzeingriff nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes zählen), jedoch sind dennoch zwingend die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

3.4 **Immissionsschutz bei der Errichtung von Luftwärmepumpen**

Aus energetischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Errichtung von Luftwärmepumpenanlagen zur alleinigen Deckung des Heizbedarfs nur bei Häusern mit reduzierten Heizlasten (Niedrigenergiehäusern) sinnvoll. Bei der Errichtung von Luftwärmepumpenanlagen sind die Grenzwerte der TA-Lärm wie auch die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

3.5 Geländebedingt muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass es bei entsprechenden Witterungsverhältnissen zu einem Abfluss von Schmelz- und Niederschlagswasser aus den westlich an das Plangebiet angrenzenden Außengebieten kommen kann. Auf diese Gegebenheiten muss im Rahmen der Grundstücksbebauung und/oder bei Reliefveränderungen Rücksicht genommen werden. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, sämtliche baulichen Anlagen eventuell zusätzlich entsprechend zu schützen. Dabei darf allerdings der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher bzw. tiefer liegenden Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.