



**Ergänzungs- und Abrundungssatzung gemäß
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Sonnenstraße**
in der Gemeinde Schneckenhausen
Kreis Kaiserslautern

Textliche Festsetzungen



Oktober 2017



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Schneckenhausen war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde
Schneckenhausen
Gartenstraße 23
67699 Schneckenhausen

Schneckenhausen,

den

Herr Konrad Schiwiek
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Oktober 2017

(Stempel, Unterschrift)

Beschluss:

Annahme Entwurfsfassung: 26.06.2017
Satzungsbeschluss: 23.10.2017



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 6 BauNVO)

I.1.1.1 Mischgebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 6 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" (Mi) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Bereich Mi richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe.

Die Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO, wie Vergnügungsstätten, werden nicht zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet (Mi) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Firsthöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Im Mischgebiet (Mi) dürfen die Gebäude bei einer Traufhöhe von 7,50 m nicht höher als 11,00 m sein.



Folgende Festsetzungen gelten im Mischgebiet:

	Mi
GRZ	0,4
GFZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II
Traufhöhe	7,50 m
Firsthöhe $F_{h_{max}}$ max. Höhe baulicher Anlagen	11,00 m

Bezugshöhe ist die Straßenachse der verlängerten Sonnenstraße gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Mitte des Grundstückes.

I.2 Bauweise

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
MI	offene	Einzelhäuser

I.3 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO) sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen (z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen, Reitplatz etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind im Mischgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachneigung

Flachdächer sind auf den Haupt- und Nebengebäuden unzulässig. Die Dachneigung wird mit 20° bis 50° festgesetzt.

Garagen und Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

II.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) empfohlen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.1.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.1.2 Begrünung der privaten Grundstücke

Auf der privaten Grünfläche sind mindestens sechs Streuobstbäume (3 x v.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind ca. 20 Sträucher der Artenliste D auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 50 % der privaten Grünfläche sind als Wiesenfläche anzulegen.

Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenlisten C oder D zu entnehmen.

Entfallende Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Hinweis:

Primär sollten die westliche und nördliche Grenze eingegrünt werden, um die Einbindung des Ortsrandes zu verbessern.

III.1.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 Punkt 2 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit die GDKE diese gegebenenfalls Überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, 8.159 ff.), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, 8.301) 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. 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 eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1 bis 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

IV.2 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.



IV.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/Grundwasserschutz

Der Umgang mit und der Transport von wassergefährdenden Stoffen ist gemäß der geltenden wasserrechtlichen Gesetzgebung anzuzeigen. Es wird auf die Bestimmungen des WHG und des LWG sowie auf die "Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" (Anlagenverordnung - WAwS) hingewiesen.

IV.4 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verkehrsflächen

Werden bei Baumaßnahmen und Erdaushub visuelle bzw. geruchliche Auffälligkeiten bemerkbar, ist unverzüglich die SGD Süd, Kaiserslautern, (Tel. +49 631 3674-0) zu informieren.

IV.5 Heizungsanlagen

Die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind gegebenenfalls zu integrieren.

IV.6 Schutz vor Radon

Für den Bereich der Gemeinde Schneckenhausen besteht ein lokal erhöhtes mit lokal höherem Radonpotenzial ($> 100 \text{ kBq/m}^3$). Es werden für Wohnnutzungen orientierende Radonuntersuchungen empfohlen oder technische Vorkehrungen zu treffen, um das Eindringen von Radon im Kellerbereich zu verhindern. Hinweise erhält das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weitere Informationen sind im Radonhandbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz oder bei der Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt im Mainz (Tel. +49 6131 6033-1263) erhältlich.

IV.7 Hinweise zu Boden und Baugrund

Es wird auf die Regelwerke DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 1054 zum Baugrund hingewiesen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

IV.8 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort in begrünten Mulden in der privaten Grünfläche über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu erbringen. Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Dabei ist von ca. 50 l/m^2 versiegelter Fläche/Dachfläche auszugehen.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen, auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.



Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

IV.9 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kaiserslautern einzuholen ist.

IV.10 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kaiserslautern einzuholen ist.

IV.11 Hinweise zum Brandschutz

Es ist aus Brandschutzgründen eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h über zwei Stunden sowie eine ausreichend große Freifläche für die Feuerwehr zu gewährleisten.

IV.12 Hinweise zur Schmutz- und Regenwasserableitung

Das Schmutzwasser ist über einen Mischwasserhausanschluss an die Kanalisation in der Sonnenstraße abzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf der Baufläche zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Es sind Rückhaltevolumen in offenen Mulden oder Zisternen in einer Größenordnung von 25 l/m² abflusswirksamer Fläche herzustellen. Brauchwassernutzungsanlagen (Toilettenspülung etc.) sind zulässig. Es erfolgt ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal in der Sonnenstraße. Dabei ist die Zisterne mit maximal 60 l/s x ha zu entleeren.



ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Kastanie	(<i>Aesculus spec., Castanea sativa</i>)
Nussbaum	(<i>Juglans regia</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Hochstämmige Obstbäume wie:	
Gartenapfel	(<i>Malus domestica</i>)
Gartenbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>)
Mirabelle	(<i>Prunus domestica x cerasifera</i>)
Zwetschge	(<i>Prunus domestica</i>)
Sauerkirsche	(<i>Prunus cerasus</i>)
Weinbergspfirsich	(<i>Prunus persica</i>)



Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Zweigriffliher Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)

Artenliste D: Straucharten

Bibernellrose	(<i>Rosa spinosissima</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Weichselkirsche	(<i>Prunus mahaleb</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Berberitze	(<i>Berberis</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Sanddorn	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile"</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.



Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

Artenliste E: Kletterpflanzen

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)

Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)

Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)

Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)