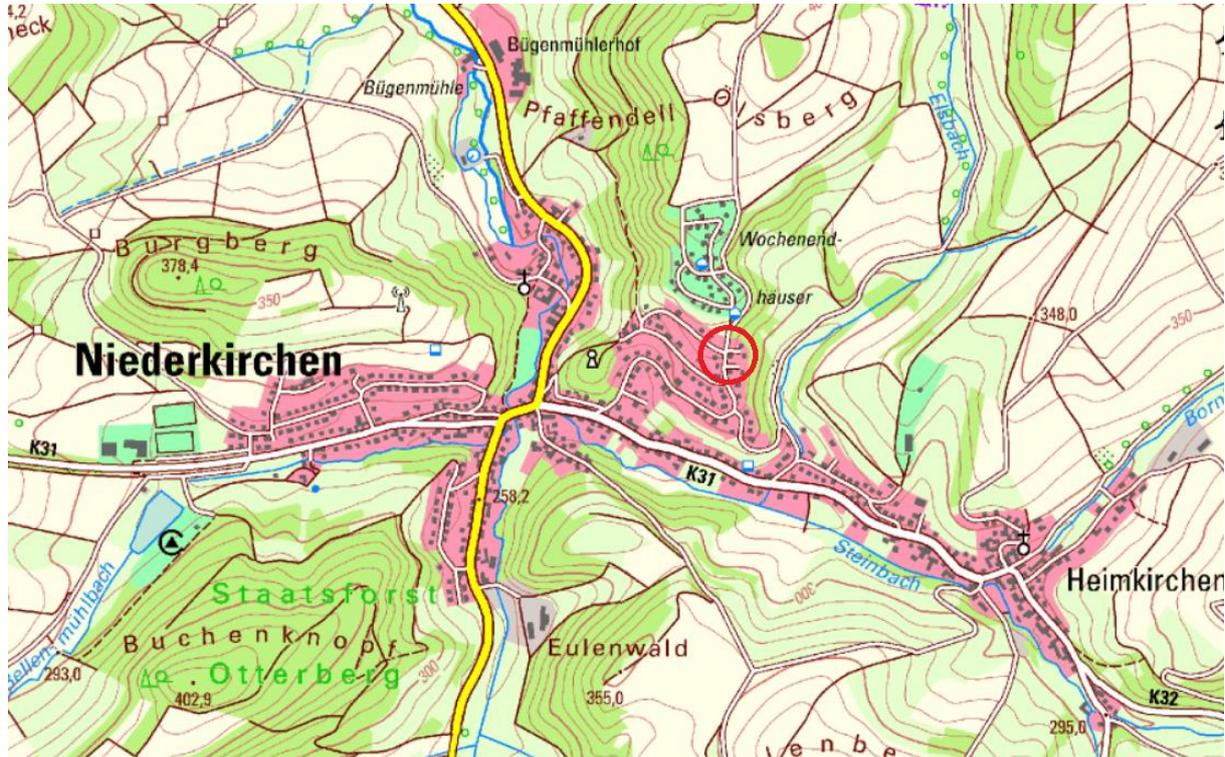


ORTSGEMEINDE NIEDERKIRCHEN

Bebauungsplan

„Am Schlaweg, Erweiterung 2 (Waldstraße), 1. Änderung“
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Textliche Festsetzungen

Stand: 10.04.2018

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern
Dipl. Ing. H.W. Schlunz / B.Sc. K. Söhn

WVE
GmbH
Kaiserslautern

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994, §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 119 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), § 32 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502),

zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- **Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

Anmerkung:

Im Rahmen der 1. Änderung werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Schlawweg, Erweiterung 2 (Waldstraße)“ vollständig übernommen.

Im Zuge der redaktionellen Überarbeitung werden die erforderlichen Änderungen kursiv (für schwarz-Weiß-Ausdruck) und rot gedruckt.

Die Änderungen des Bebauungsplanes sind in der Begründung „Am Schlawweg, Erweiterung 2 (Waldstraße), 1. Änderung“ dokumentiert.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß § 3 BauNVO.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis maximal 40 m² Grundfläche zugelassen.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- b) Im Übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

1.4 Gebäudehöhen

Die Wohngebäude sind maximal als ein- bzw. zweigeschossige Gebäude zulässig. Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,25 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m. Bergseitig der Planstraße ist auch eine Traufhöhe von max. 8,0 m (bezogen auf OK Straße) statthaft, wenn die sichtbare Fassadenfläche die Höhe von 6,50 m nicht überschreitet (siehe Schemaschnitt). Bezugspunkte der Traufhöhe sind der Wand-, Dachschnitt zu OK Straße bzw. OK Gelände. Ausnahme der Traufhöhe von 8,0 m ist für Gebäude auf den Grundstücken Flur-Nr. 3533 und 3534 statthaft, bedingt durch die topographischen Verhältnisse.

1.5 Stellplätze und Garagen

- a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie aufgrund der Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind

oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch zwei Stellplätze pro Wohneinheit (einschl. Besucherparkplatz).

- b) Statt der Stellplätze nach Absatz 1.5 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.
- c) Talseitig der Erschließungsstraße sind die Garagen entweder in dem Wohngebäude vorzusehen oder an dem Gebäude mit einer Dachgestaltung dem Wohngebäude angepasst. Bergseitig sind die Garagen aus topographischen Gründen weitestgehend zu überdecken oder ebenfalls, wenn es die Topographie zulässt, mit einem Dach, dem Wohnhaus angepasst, auszustatten.

1.6 Aufschüttungen

Aufschüttungen zur Gestaltung der Freiflächen sind bis maximal 1,50 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände, statthaft.

1.7 Böschungsflächen

Im Zuge des Straßenausbaues kommen die Böschungsflächen teilweise auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.

1.8 Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

- a) Festsetzungen von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB:

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) bzw. dienen der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Im Einzelnen finden dort folgende Maßnahmen statt:

- Die z.Zt. intensiv genutzte Parzelle 3530 ist in extensive Nutzung zu überführen und zweimal jährlich zu mähen. Auf Düngung sowie den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die erste Mahd darf frühestens ab dem 15.06. erfolgen.
- Der Nadelforst in Parzelle 3531 wird mittel- bis langfristig durch standortgerechte Gehölze ersetzt (siehe Pflanzlisten 1 bis 3). Die Umwandlung soll binnen der nächsten 15 Jahre begonnen werden.
- Hecken und Gehölze in den Parzellen 3527 und 3532 sind zu erhalten und der Sukzession zu überlassen.
- Die Freifläche in der Parzelle 3527 ist mit Gehölzen zu bepflanzen (siehe Pflanzlisten 1 bis 3).

- b) Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen gemäß § 5 Abs. 1 LPflG:

- Der Oberboden wird zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abgeschoben und getrennt vom mineralischen Boden gelagert. Der

Oberboden wie auch das andere Material der Bodenklasse 2 bis 5 sind – soweit möglich – im Baugebiet wieder zu verwenden.

- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Vorgartenflächen sind außer maximal einer Zufahrt und den Zugängen gärtnerisch anzulegen. Die Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Belag, z.B. mit breutfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.

c) Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen gemäß § 5 Abs. 1 LPflG:

- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist als Grünfläche anzulegen. Diese Grünfläche einschließlich eine mindestens 50 %ige Baum- und Strauchpflanzung ein. Geeignete Arten sind den Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu entnehmen.
- Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind extensiv zu nutzen.
- Die Flächen sind in der nächsten, auf die Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen.

Maßnahmen auf der Ersatzfläche

In der Ersatzfläche (0,16 ha) werden Gehölze aus standortgerechten Arten zur Entwicklung von Hecken gepflanzt (siehe Pflanzlisten 1 bis 3).

Hinweise:

- Eine Dach- und Fassadenbegrünung wird empfohlen (siehe Pflanzlisten 4 und 5).
- Begrüßt wird die Versickerung von Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken und/oder die Anlage von Zisternen. Deren Fassungsvermögen muss mindestens 50l/m² projektierte Dachfläche betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Pflanzlisten

Liste 1: kleinkronige Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus

Liste 2: groß- und mittelkronige Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur

Liste 3: Sträucher

Hundsrose	Rosa canina
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

Liste 4: Pflanzen, die für die Fassadenbegrünung geeignet sind

Efeu	Hedera helix
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi
Trompetenblume	Campsis radicans
Strahlengriffel	Actinidia arguta
Knöterich	Fallopia aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Liste 5: Pflanzen, die für die Dachbegrünung geeignet sind

- Hauptarten

Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Weißes Fingerkraut	Potentilla alba
Blaugras	Sesteria albicans
Mauerpfeffer	Sedum-Arten
- Frühjahrsblüher:

Adonisröschen	Adonis vernalis
Küchenschelle	Pulsatilla vulgaris

- Randbereich:

Oregano	Origanum vulgare
Stengellose Schlüsselblume	Primula veris
Wimperperlgras	Melica ciliata
Wald-Windröschen	Anemone sylvestris
Bergminze	Calamintha nepeta

- Offene, flachgründige Standorte:

Weiße Fetthenne	Sedum album
-----------------	-------------

- Tiefgründige Standorte:

Wiesensalbei	Salvia officinalis
Gamander-Ehrenpreis	Teucrium chamaedrys

1.9 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Aus ingenieurtechnischer Sicht kann das Oberflächenwasser in dem Gebiet nicht zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser soll über einen Regenwasserkanal dem im Osten gelegenen Waldgelände zugeführt, breitflächig zur Versickerung gebracht und Überschusswasser dem Elsbach schadlos zugeführt werden.

Aus topographischen Gründen ist das Oberflächenwasser der Baugrundstücke im Nordwesten dem Mischwasserkanal der Straße „Am Schönblick“ zuzuführen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen.
- c) Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind alle Dachformen zulässig.

2.2 Dachneigung

- a) Die Dachneigung beträgt 18° bis 38°.
- b) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnwänden in Dachgeschossen (z.B. Dachgauben) sind zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen und diese nicht unterbrechen, d.h. vor den Gauben ist die Dachfläche in Form von Dachüberstand oder Zurücksetzung der Gaubenvorderfront vorzunehmen.

2.4 Verkleidung, Verblendung und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen Farben und glasiertem Material untersagt. Hiervon ausgenommen sind Klinkerverblendungen.

2.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Einfriedungen an den rückwärtigen und den seitlichen Grundstücksgrenzen sind – soweit nicht Stützmauern erforderlich werden – nur in Form von Laubgehölzen anzulegen (z.B. Hainbuche: *Carpinus betulus*, Buche: *Fagus sylvatica*, Hasel: *Corylus avellana*).

Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedung gilt Ziffer 2.4 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,00 m über OK Bürgersteig nicht überschreiten.

2.6 Stützmauern

Soweit Stützmauern erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Straße bzw. OK Gelände errichtet werden.

Hinweis:

Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichter Wannen u.ä. auszubilden.