

Ortsgemeinde Frankeneck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neufelder Straße 8“

Textliche Festsetzungen

A. PRÄAMBEL

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neufelder Straße 8“ überlagert in seinem Geltungsbereich den bislang gültigen Bebauungsplan „Neufelderstraße“, der am 10.11.1994 durch Veröffentlichung rechtsverbindlich wurde. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 bis 8 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

1.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind zulässig:

- im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe sowie
- Wohnungen und Wohngebäude.

1.2 Ausnahmsweise können zudem sonstige, im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.3 Zulässig sind zudem die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

1.4 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird an der Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. – bei Flachdachgebäuden – am höchsten Punkt der Oberkante der Attika gemessen.

2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden. Zu den Außenkanten des Gebäudes ist dabei ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Kellerabgänge, Außentreppen etc. auf bis zu 5 m Länge um bis zu

1,20 m überschritten werden. Zudem ist eine Überschreitung für Maßnahmen der Außenwanddämmung zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1. Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus unbehandelten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.
- 4.2. Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.
- 4.3. Auf den privaten Baugrundstücken sind nach der Rechtskraft des Bebauungsplans neu hergestellte PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 4.4. Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachflächen von Gebäudeteilen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu hergestellt werden, sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachterrassen, Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBauO)

6. Dachflächen

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° Neigung.

7. Werbeanlagen

7.1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.2. Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

Immissionsschutz

Die Vorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Gefahr von Starkregenereignissen

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Das örtliche Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. überflutet werden; das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschoßhöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Ortsgemeinde Frankeneck bzw. von der Verbandsgemeinde Lambrecht verlangt werden.

Wasserhaushalt

Über die festgesetzten Maßgaben zur Erhaltung des lokalen Wasserhaushalts hinaus sind Maßnahmen vorzusehen, welche eine Annäherung an den natürlichen Zustand des Wasserhaushalts – trotz der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächennutzung – unterstützen.

Hierbei sind – neben Maßnahmen zur reinen Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Regenwasser – verdunstungsfördernde Maßnahmen für den lokalen

Rückhalt anzuwenden, da eine Flächenversiegelung die Verdunstungspotenziale ehemals natürlicher Flächen erheblich beeinflusst.

Für die Umsetzung wird eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser u. a. für Flächenbewässerungen, die weitergehende Begrünung von Flächen wie Dächern und Fassaden sowie Verdunstungsflächen in Form von Teichanlagen o. ä. empfohlen.

In der Summe verbessern diese Maßnahmen das lokale Kleinklima bzw. die lokale Resilienz gegenüber Wetterextremen und fördern somit auch langfristig eine nachhaltige Nutzbarkeit der Flächen.

Weiterhin wird in Bezug auf den Wasserhaushalt auf § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, der als geltendes Recht in allen Bauanträgen zu berücksichtigen ist.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht gänzlich auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind insbesondere bei Rodungsarbeiten im Plangebiet zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt a.d.Wstr. zu informieren.

Auffüllmaterial

In technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, dürfen nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV¹⁾ Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV¹⁾ Anlage 2 eingebaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß § 8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß § 8 Abs. 3 BBodSchV.

Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden.

1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

Denkmalpflege

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Amt Speyer, anzuzeigen.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt. Daher gelten folgende Auflagen:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich 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 evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.