

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 „Urbanes Gebiet“ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

1.2 Die in „Urbane Gebiete“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 6a Abs. 3 BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.3 Gliederung von Nutzungen (§ 6a Abs. 4 BauNVO)

In den Gebäuden „Alter Bahnhof“ und „Ehemalige Bahnhofsgaststätte“ sind die Erdgeschosse für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16-21A BAUNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl ist durch Planeintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für die Zahl der Vollgeschosse ist der Eintrag der Nutzungsschablonen maßgebend. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Für die max. Höhe baulicher Anlagen ist der Eintrag im jeweiligen Baufenster maßgebend.

Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Straße / Gehweg) gemessen in der Gebäudemitte.

3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

Innerhalb dieses Bebauungsplangebietes gilt für den westlichen Teil (westlich der Bahnhofstraße) die offene und für den östlichen Teil die geschlossene Bauweise. Die zulässigen Bauformen sind dem jeweiligen Eintrag in der Nutzungsschablone zu entnehmen.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 ABS. 6 BAUNVO)

4.1 Die öffentlichen Stellplätze sowie die gemeinschaftlichen Stellplätze und Garagen sind zeichnerisch festgesetzt.

5. NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 I.V.M. § 14 BAUNVO)

5.1 Nebenanlagen die der Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. Heiz- und Elektroanlagen, Blockheizkraftwerke) sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. §23 BAUNVO)

6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen definiert.

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

7.1. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der in der Planzeichnung dargestellte Einzelbaum ist zu erhalten. Im Falle eines Abgangs ist dieser durch einen Laubhochstamm (mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang) zu ersetzen.

7.2 Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche dargestellten Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen und mit Parkplatzrasen (RSM 5.1) einzusäen.

8. ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

8.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen –Lärmschutzwand- sind entlang des nordwestlichen Baufensters notwendig. Die in der Planzeichnung dargestellten Gemeinschaftsgaragen erfüllen gleichzeitig die Funktion einer Lärmschutzwand. Die Höhe der abschließenden Garagenwand (Lärmschutzwand) muss mindestens 3m betragen.

8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz der oberen Stockwerke der Gebäude durchzuführen. Innerhalb der Bereiche in denen eine Überschreitung des Orientierungswertes für Urbane Gebiete (tags 63 dB(A) nachts 45 dB(A) zu sehen ist, ist mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 / 6 zwischen 50 dB(A) und 70 dB(A) zu rechnen. Aufgrund der Außenpegel ergeben sich gemäß Tab. 8 der DIN 4109 / 6 / die Lärmpegelbereiche II bis IV.

Die betroffenen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind entsprechend dem jeweiligen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 /6 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, vgl. Tabelle 8) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 /6 nachzuweisen.

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 /6 -Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen-

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Schlafräume	Büroräume
	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in DB	
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

8.3 Schallschutz

Bei Neubauten sind Gebäudeabschlüsse (Außenwände, Dachabschlüsse, Fenster) so auszubilden, dass die nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften im Urbanen Gebiet in Aufenthaltsräumen zulässigen Lärmgrenzwerte nicht überschritten werden.

Ergänzend wird auf die Anlage 1 des Bebauungsplanes (Schallimmissionsprognose) verwiesen.

9. Zulässigkeit der vorgesehenen Wohngebäude

Die im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzwand (Garagenwand) hergestellt ist (§9 Abs. 2 BauGB)

10. Sämtliche Baumaßnahmen im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, da sie in der unmittelbaren Umgebung zweier Kulturdenkmäler stattfinden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V. § 88 LBAUO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Als Dachformen wird in den Baufenstern nördlich der Bestandsgebäude (Alter Bahnhof und Ehemalige Bahnhofsgaststätte) Flachdach festgesetzt.

1.2 Dachneigungen orientieren sich an dem Bestand; Alter Bahnhof DN 15-25° Ehemalige Bahnhofsgaststätte DN 15-60°.

1.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Für die übrigen Bereiche gelten die Vorschriften der Landesbauordnung. Bezugspunkt für die Höhen der Einfriedungen ist die Bahnhofstraße bzw. der Fuß- und Radweg.

HINWEISE

1 Bahnanlage

Durch die unmittelbare Nähe zur Bahnanlage (elektrifizierte Bahnstrecke Wörth-Germersheim) entstehen Immissionen (Erschütterungen, Abgase, Funkenflug). In unmittelbarer Nähe zur elektrifizierten S-Bahnstrecke ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und andere auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden. Es obliegt den Antragstellern für Schutzmaßnahmen zu sorgen. Ergänzend wird auf die Anlage 3 des Bebauungsplanes „Erschütterungsgutachten“ verwiesen.

2 Lärmschutzwand

Für die Planung und den Bau der Lärmschutzwand (Schallschutzbebauung Garagenwand) sind die Vorgaben der Richtlinie 804.5501 (Eisenbahnbrücken und sonstige Ingenieurbauwerke planen, bauen und instandhalten sowie Lärmschutzanlagen an Eisenbahnstrecken) zu beachten und zu erfüllen. Die Wand ist durch den Bauherren regelmäßig zu prüfen und instand zu halten.

3 Archäologische Funde / Bodendenkmäler

Bei Durchführung der Erdarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes für das Land Rheinland-Pfalz zu beachten. Jeder bei Erdarbeiten zu Tage kommende Fund ist unverzüglich anzuzeigen; die Fundstelle ist unverändert zu belassen und zu sichern. Die bauausführenden Firmen sind ausdrücklich auf die vorgenannten Punkte hinzuweisen.

4 Altablagerungen

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

Auf den 1. Bericht „Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Wohnanlage „Alter Bahnhof“ Bahnhofstraße Rheinzabern“ der Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel vom 07.08.2017 wird verwiesen (Anlage 2 des Bebauungsplans).

5 Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

Auf den 1. Bericht „Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Wohnanlage „Alter Bahnhof“ Bahnhofstraße Rheinzabern der Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel vom 07.08.2017 wird verwiesen (Anlage 2 des Bebauungsplans).

6. Hinweise zur Beurteilung von Freizeitlärm

Zur Ermittlung und Beurteilung von Freizeitlärm ist die 3. Freizeitlärm-Richtlinie vom 06.03.2015 (3. FLR) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz heranzuziehen.