

# GEMEINDE RHEINZABERN

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wollherrareal und Teilfläche Sengel“ und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 18.07.2023

Entwurf

- **PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**
- **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- **HINWEISE**

## B – Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03. November 2020 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3786)

**Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 **Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

#### 2 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (2) BauGB)**

##### Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

##### Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

##### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

##### Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 3 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die folgenden im zeichnerischen Teil festgesetzten Maße:

Die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt 0,70 und ist als Maximalwert zu verstehen. Durch Stellplätze, Carports und Fahrradstellplätze darf die GRZ bis zu einem Maximalwert von 1,00 überschritten werden. Für andere Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Maximalwert von 0,80 zulässig.

**Die Höhe der Gebäude** wird begrenzt durch die Angabe einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen sowie durch die maximal zulässige Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe.

Im Plangebiet sind maximal zwei **Vollgeschosse** und ein Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) zulässig. Jedes Reihenhaus einer Hausgruppe bzw. jede Doppelhaushälfte eines Doppelhauses ist mit jeweils der gleichen Geschossigkeit sowie der gleichen Höhe auszuführen.

**Die Bezugshöhe (BZH)** zur Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist als Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Höhe in Meter über NN festgesetzt.

Die **Traufhöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe TH gilt nur für Satteldächer (nicht für Pult- und Flachdächer).

Die **Firsthöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe FH gilt nur für Satteldächer (nicht für Pult- und Flachdächer).

**Die Gebäudehöhe** gilt für Pult- und Flachdächer und ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante der Flachdachattika.

Die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe darf mit Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen zur solarthermischen Nutzung und technisch notwendigen Aufbauten um bis zu maximal 1,50 m überschritten werden.

#### **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Bauweise** ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zulässig sind Hausgruppen und Doppelhäuser. **Die Errichtung von Hausgruppen und Doppelhäusern** ist nur zulässig, wenn der Grenzsanbau aller Hausteile gesichert ist.

Die festgesetzten **Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten** werden: Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Dachvorsprünge, Abflussrohre, Sockel, Vordächer von Eingangstüren, Tür- und Fensterrahmen bis 0,50 m Tiefe.

**Terrassen und Balkone** sind nur in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen für Terrassen und Balkone sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

#### **5 Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

**Carports, Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze** sind nur in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

**Die Errichtung von Nebenanlagen** ist innerhalb überbaubarer Flächen sowie der Flächen für Carports, Stellplätze, Fahrradstellplätze, der Flächen für Sammelanlagen für Abfall als auch der Flächen für Terrassen und Balkone zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nur bis maximal 25 cbm je Grundstück zulässig.

Die für die Erschließung der einzelnen Hauseinheiten **notwendigen Zuwegungen** und die **Einfriedungen** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1,50 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen sowie die notwendigen Kabelverteilerschränke.

#### **7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Pro Hausgruppeneinheit bzw. Doppelhaushälfte ist ein heimischer kleinkroniger Baum oder sind fünf heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen. Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

#### **8 Flächen mit Gehrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Hinterlieger zu belegen.

#### **9 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

In den nachfolgenden Abbildungen sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von

Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrs- und Gewerbelärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1: 2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 (vgl. A5 der VV-TB). Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

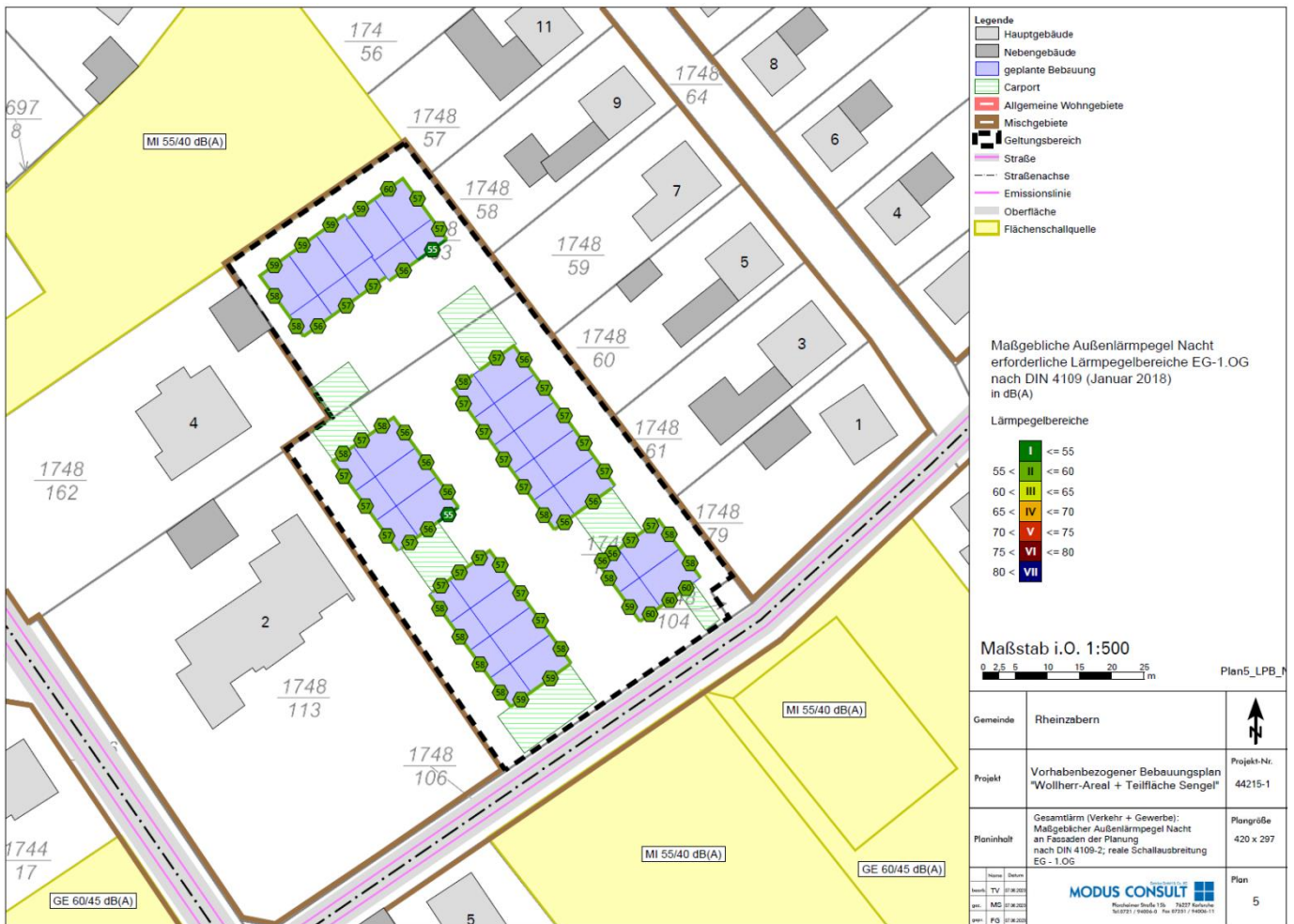


Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht an Fassaden der Planung nach DIN 4109-2; reale Schallausbreitung EG - 1.OG, Quelle: Schallschutztechnische Untersuchung, Modus Consult, Juni 2023.

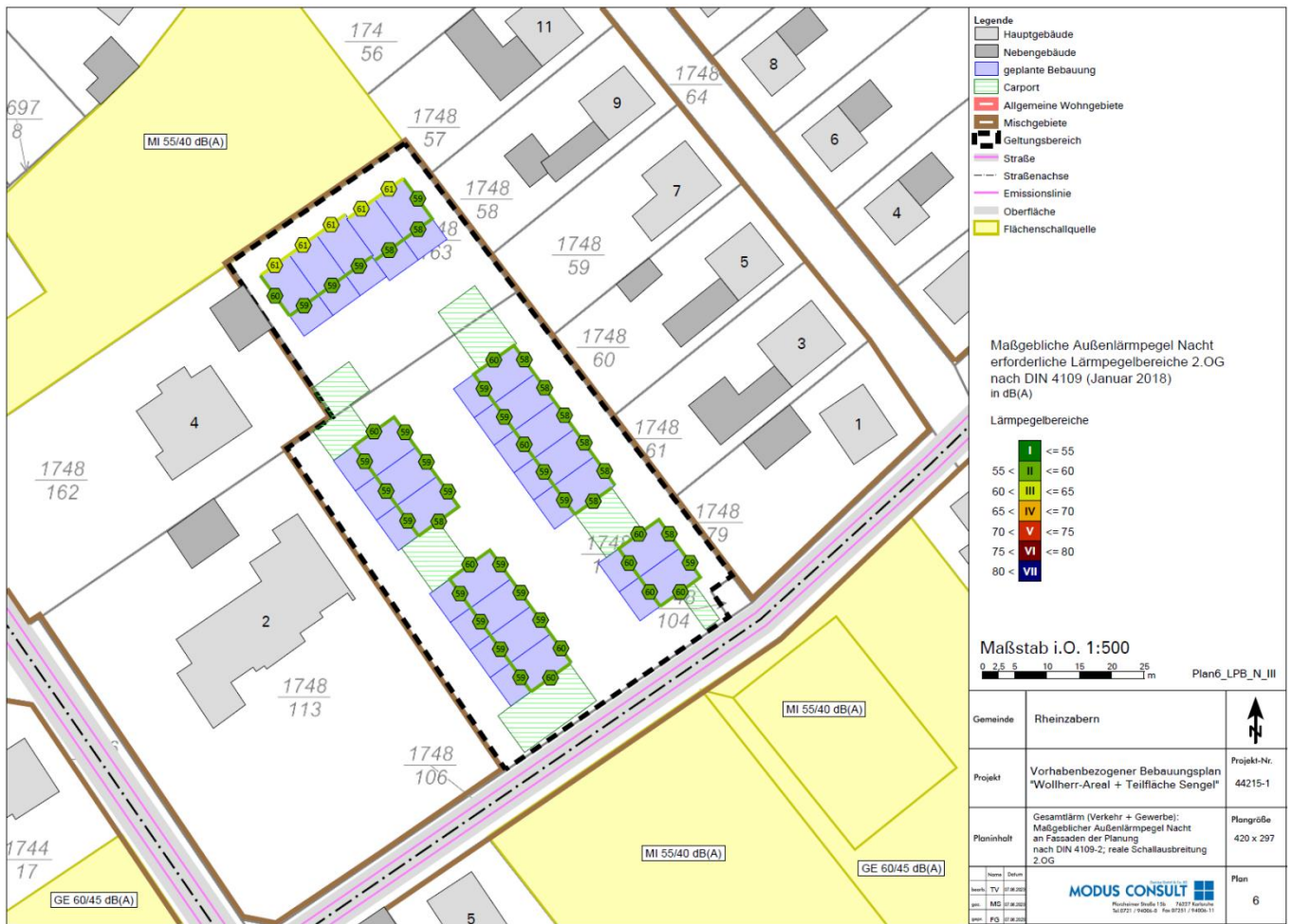


Abbildung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht an Fassaden der Planung nach DIN 4109-2; reale Schallausbreitung 2.OG, Quelle: Schallschutztechnische Untersuchung, Modus Consult, Juni 2023.

## C – Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Dächer

**Hauptgebäude:** Alle Einzelhäuser einer Hausgruppe bzw. eines Doppelhauses müssen dieselbe Dachform, Dachneigung sowie Firstrichtung aufweisen.

Zulässig sind Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10°, welche mit Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen sind. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig.

**Carports** sind zu begrünen, sofern sie nicht für Photovoltaikanlagen genutzt werden.

**Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule** sind zulässig, sofern diese sich bei Satteldächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flach- und Pultdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (z.B. Flachdachattika) überschreiten (siehe Abbildung 3). Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

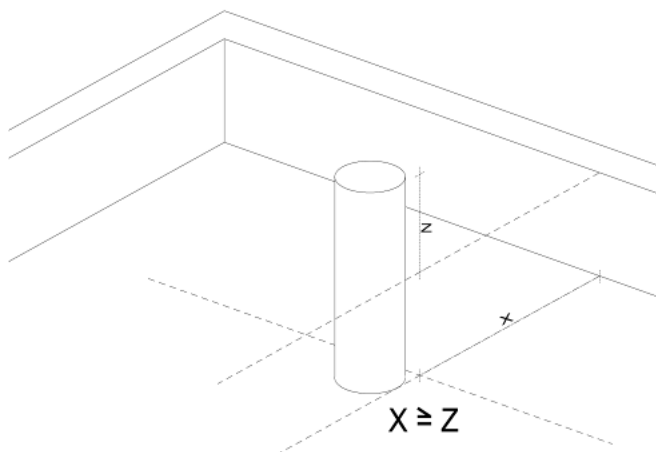


Abb. 3: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden, Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten.

#### 2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche

Stellplätze, Privatwege, Einfahrten und sonstige Zuwegungen sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage reiner Kies-/Schottergärten ist unzulässig.

#### 3 Einfriedungen

Einfriedungen der entstehenden Gebäude in der Vorgartenzone entlang der privaten Verkehrsflächen sind unzulässig, siehe Eintragung im zeichnerischen Teil.

Als Einfriedungen sind nur lebende Einfriedungen sowie Holzzäune, Metallgitterzäune und Drahtgeflecht zulässig. Zäune aus Kunststoff bzw. Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig. Lebende Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m und tote Einfriedungen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

**4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf an der Gebäudefassade oder an der Stätte der Leistung zulässig. Die Hinweisschilder dürfen eine Größe von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm je Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig.

**5 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## D – Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Vorhandene historische Grenzsteine, Brunnen, Meilen- oder besondere Kilometersteine und steinerne Wegweiser sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen.

### 2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 3 **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Für eventuell erforderliche Grundwasserbenutzungen (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden, bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 43 (6) WG dem zuständigen Landratsamt angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BbodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

### 4 **Grund- und Schichtenwasser**

Bei der Erkundung am 16. und 17.01.2023 konnte kein Grundwasserstand ermittelt werden, da keines der Aufschlusslöcher standsicher war. Jedoch wurden in allen Sondierungen vernässte Bereiche bzw. Bodenschichten angetroffen.

### 5 **Materialien zur Dacheindeckung**

Die Verwendung von Metall zur Dachdeckung bei Hauptgebäuden ist nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird.

### 6 **Artenschutz**

Durch den Rückbau der Gebäude außerhalb der Brutzeit der gebäudebrütenden Vogelarten kann verhindert werden, dass es zur Verletzung bzw. Tötung von Tieren und damit zu Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kommt.



## **7 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausschonende, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme mit einer Farbtemperatur  $\leq 2700$  Kelvin (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

## **8 Kampfmittelvorerkundung**

Im Rahmen der erstellten historischen Kampfmittelvorerkundung wurden Hinweise auf eine mögliche Belastung mit Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet festgestellt, da militärische Hohlformen (ehemaliger Laufgraben mit Deckungslöchern) vorlagen. Hinweise auf Bombenabwürfe im Untersuchungsareal ließen sich den ausgewerteten Luftbildserien nicht entnehmen.

Aufgrund der potenziellen Belastung durch zurückgelassene oder verschüttete Kampfmittel (Verursachungsszenario Bodenkämpfe / Munitionsvernichtung) besteht ein weiterer Erkundungsbedarf. Hierfür ist eine Technische Erkundung der Kampfmittelbelastung durch geophysikalische Untersuchungen notwendig. Diese sollte im Vorfeld (durch Georadar od. TDEM-Messungen) bzw. im Zuge von Bodeneingriffen (kampfmitteltechnische Aushubbegleitung) durchgeführt werden. Die hierfür beauftragte Firma sollte über eine Erlaubnis gemäß § 7 SprengG zum Umgang mit explosionsgefährlichen Stoffen sowie einen Befähigungsscheininhaber nach § 20 SprengG verfügen.