

Ortsgemeinde Jockgrim

Bebauungsplan „Frühlingstraße West“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Stromtankstellen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge aller Art.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen mit der Ausnahme von Stromtankstellen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge aller Art.

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

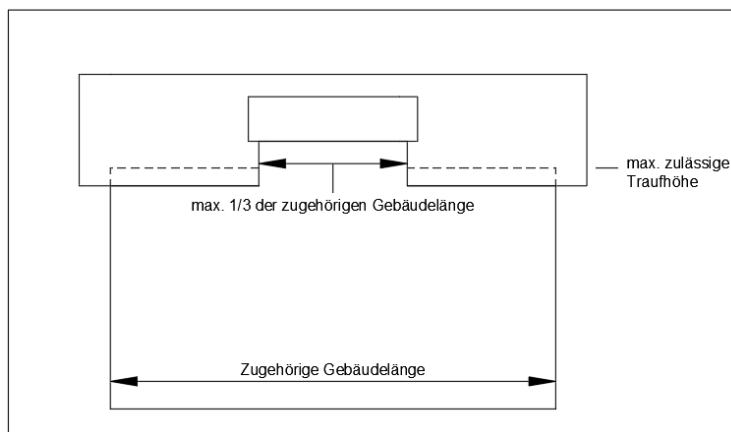
2.1 Die zulässige überbaubare Grundfläche darf

- gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 - gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise für Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände,
- um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Gehweghinterkante der jeweils zur

Erschließung des Baugrundstücks genutzten öffentlichen Verkehrsfläche an der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bestimmt.

- 2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut bzw. der Oberkante Attika. Bei Pultdächern gilt die tiefer liegende Schnittlinie der Gebäudewand mit der Dachhaut als Traufhöhe.
- 2.4 Die maximal zulässige Traufhöhe darf bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf maximal $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.



- 2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.6 Beim Umbau, bei der Erweiterung und beim Anbau oder beim Ersatz bestehender, genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe zugelassen werden, wenn die festgesetzte Trauf- und / oder Firsthöhe bereits bei dem bestehenden Gebäude erreicht oder überschritten ist und diese (bereits bestehende Trauf- und Firsthöhe) durch den Umbau, den Anbau, die Erweiterung bzw. den Ersatz um maximal 0,30 m überschritten wird.

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

- 3.1 Sofern ein bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehendes Wohngebäude die Baugrenzen um maximal 1 m überschreitet, so kann bei einer Erweiterung oder wesentlichen Änderung des Gebäudes eine Überschreitung in vergleichbarem Maß zugelassen werden. Die Festsetzung gilt nicht für Ersatzneubauten.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Kellerabgänge, Außentreppen, Balkone und Terrassen etc. überschritten werden. Je untergeordnetem Bauteil darf die Überschreitung bis zu 2,00 m Tiefe bei maximal bis zu 5 m Breite betragen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Die erstmalige Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtigen Nebenanlagen nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- bis zu einer Tiefe von 11 m ab Straßenbegrenzungslinie

zulässig. Für die Zulässigkeit genügt es, wenn eine der beiden Voraussetzungen erfüllt ist.

Der Ersatz von vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise hergestellten Garagen, Stellplätzen und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Nebenanlagen bleibt hiervon unberührt.

4.2 Nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellte Garagen sowie Carports mit Seitenwänden sind zusätzlich mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzusetzen.

4.3 Gemäß LBauO nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 2 m gemäß Festsetzung 11 sowie Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Für Baugrundstücke bis maximal 600 m² Baugrundstücksfläche sind auf dem Baugrundstück maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

5.2 Für Baugrundstücke mit mehr als 600 m² Baugrundstücksfläche sind auf dem Baugrundstück maximal vier Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

5.3 Abweichend von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 ist ausnahmsweise eine höhere Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf dem Baugrundstück zulässig, wenn das Vorhaben dem Ersatz von bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Wohnungen dient. Dann ist maximal die Zahl der bei Rechtskraft des Bebauungsplans vorhandenen und zulässigerweise errichteten Wohnungen zulässig.

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

6.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.

6.2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

6.3 Bei der Gestaltung der unbebauten Teile der privaten Baugrundstücke ist die

Anlage von großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte Schottergärten), sowie die Verwendung von Kunstrasen oder anderer flächendeckender Beläge außerhalb der Zufahrten und Wege unzulässig.

Großflächig im Sinne der Festsetzung sind alle zusammenhängenden Flächen größer als 1 m² mit Ausnahme einer Kiestraufe bis zum Abstand von 0,50 m zur Außenwand eines Gebäudes.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

- 6.4 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
- 6.5 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.600 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 45° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zusätzlich Flachdächer, sowie geneigte Dächer bis 45° Dachneigung zulässig.

- 7.1 Ausnahmsweise sind abweichend von Festsetzung 7.1 auch andere Dachneigungen zulässig, wenn das Bauvorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes mit anderer Dachneigung dient und die im Bestand bereits vorhandene Dachgestaltung weitergeführt oder in gleicher Weise ersetzt wird.
- 7.2 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in der Summe die Hälfte der zugehörigen Trauflänge (Länge der Schnittkante zwischen Wand und Dach) nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

8. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

Bauliche Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

C. HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und - soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben - zu versickern.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Sturzflutgefährdung

Teile des Planungsgebiets sind bei Starkregenereignissen überflutungsgefährdet. Daher wird eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. Bodenveränderungen) sind umgehend die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis bzw. die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt a.d.Wstr. zu informieren.

Artenschutz

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

Nachbarrecht

Soweit zwischen den Beteiligten nichts anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis“ werden mitsamt dem Bebauungsplan im Bauamt der Verbandsgemeinde Jockgrim zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Normen sind

auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder
www.beuth.de zu beziehen.