Ortsgemeinde Jockgrim
Bebauungsplan „2. Änderung der ersten Ergänzung zum Teilbebauungsplan Ziegelberg“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 **Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)**

1.1.1 In den Reinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- Räume für freie Berufe.

1.1.2 In den Reinen Wohngebieten können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 **Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

1.2.1 Die Fläche für Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung „Anlagen für kirchliche Zwecke“.

1.2.2 Allgemein zulässig sind Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke sowie Wohnungen in Zu- und Unterordnung zu Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

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,

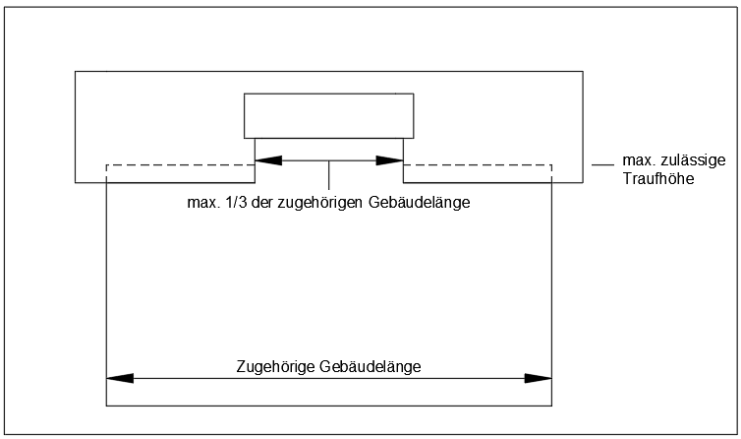
um bis zu 50 % überschritten werden.

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 genutzten Verkehrsstraße an der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bestimmt.

2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt in den Reinen Wohngebieten WR 1.1, WR 1.2, WR 2.1, WR 2.2 und WR 2.3 jeweils 6,0 m.

Sie 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 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.



2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt in den Reinen Wohngebieten WR 1.1, WR 1.2, WR 2.1, WR 2.2 und WR 2.3 jeweils 9,0 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe 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.

2.7 Ausnahmsweise ist abweichend von der Festsetzung in der Nutzungsschablone die Errichtung von III Vollgeschossen zulässig, wenn das Vorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten III-geschossigen Gebäudes dient.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a1 ist an die östliche Nachbargrenze anzubauen.

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

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.

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

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

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- innerhalb der Verlängerung der überbaubaren Grundstücksflächen bis an die seitliche Grundstücksgrenze sowie
- bis zu einer Tiefe von 11 m ab Straßenbegrenzungslinie

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

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

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

5.3 Gemäß LBauO nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Einfriedungen sowie Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

6.1 Es sind maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden je Baugrundstück zulässig.

6.2 Abweichend von der Festsetzung 6.1 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.

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

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

7.2 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.

7.3 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.

7.4 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 m^2 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.

7.5 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

8.2 Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln.

8.3 In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Beurteilungslärmpegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 40 dB(A) beträgt.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Bei nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichteten Gebäuden sind Dachflächen bis 15° Neigung 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 auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten bzw. versickert 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.

9.2 Bäume sind mit einem Stammumfang von mehr als 0,80 m – gemessen in einer Höhe von 1 m über angrenzendem Gelände – mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

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

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

10.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1.1 und 2.1 sind geneigte Dächer von 20 – 30° Neigung sowie Flachdächer zulässig.

10.2 In den Reinen Wohngebieten WR 1.2, 2.2, 2.3 und 2.4 sind geneigte Dächer bis 50° Neigung sowie Flachdächer zulässig.

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

Es sind je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

12.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1.1 und 2.1 sind bauliche Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

12.2 In der Fläche für Gemeinbedarf sind bauliche Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

C. HINWEISE

Denkmalschutz

Gebäude

Gemäß dem „nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz, Kreis Germersheim“ der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz handelt es sich bei der im Nordwesten des Plangebiets liegenden protestantischen Kirche Parkring um ein geschütztes Einzeldenkmal.

In unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplangebiets befindet sich zudem das Kulturdenkmal Parkring 13 Villa Ludowici.(Neurenaissancevilla in parkartigem Garten). Geschützt ist die bauliche Gesamtanlage.

Falls ein dem Denkmalrecht unterliegendes Gebäude umgebaut oder gar abgebrochen werden soll, ist die geplante Maßnahme rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Die Abstimmungspflicht mit der Landesdenkmalpflege ist zu beachten.

Auch in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (Umgebungsschutz).

Bodendenkmalpflege

Die ausführenden Baufirmen sind auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen 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. Satz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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.

Gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zudem nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Ergänzend wird auf das örtliche Hochwasser– und Starkregenvorsorgekonzept der Ortsgemeinde Jockgrim verwiesen.

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.

Gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

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.