Bebauungsplan „Oberdorf – Kirchstraße, 1. Änderung“
für die Grundstücke Kirchstraße 10 (Flurstück-Nr. 4272) und Kirchstraße 11 (Flurstück-Nr. 4271)

PLANUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
Der Bereich wird wie bisher festgelegt als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO sowie als private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Wie im alten Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,2 ausgewiesen.
Die Geschossigkeit wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
Im Teilbereich A sind zwei Vollgeschosse ohne Kniestock, mit einer max. Sockelhöhe von 1,20 festgelegt.
In den Teilbereichen B und C wird eine Traufhöhe von max. 7,50 m festgesetzt.
Hierbei sind Kniestöcke bei zwei Vollgeschossen möglich, sofern die max. festgelegte Traufhöhe von 7,50 m nicht überschritten wird.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festlegung der Baugrenzen und Baulinien neu bestimmt.
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze im Teilbereich A sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Teilbereich C ist die Ausweisung von Stellplätzen ausgeschlossen.

1.4 Bauweise. (§ 22 BauNVO)
Der Bebauungsplan setzt für bestimmte Bereiche unterschiedliche Bauweisen fest. Die Bereiche werden im Bebauungsplan durch die Abgrenzungslinie bestimmt.
Teilbereich A: Definition a, (als abweichende Bauweise) mit einseitiger Grenzbebauung
Teilbereich B: Definition g, (als geschlossene Bauweise) mit beidseitiger Grenzbebauung)
Teilbereich C: Definition a, (abweichende Bauweise) mit einseitiger Grenzbebauung.

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachform und Dachneigung
Im Plangebiet sind geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 18 bis 45 Grad festgelegt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen werden auch geringere Dachneigungen bis hin zum Flachdach zugelassen.
Die Errichtung von Energiegewinnungsanlagen auf Dächern ist möglich.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
Ortsrandbegrünung: Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist im westlichen Randbereich zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Der Randbereich ist zusätzlich durch eine Heckenbepflanzung mit Hainbuche oder Liguster einzugrünen. Pro Flurstück ist mindestens ein großkroniger Baum (heimischer Laub- oder Obstbaum) zu pflanzen.

4. HINWEISE der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde
Für die Beseitigung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und / oder befestigten Flächen anfällt, gilt gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige

öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser her-gestellt werden, ist dies mit entsprechenden, von einem Fachplaner nach § 103 Landeswassergesetz (LWG) erstellten Antragsunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde nach § 19 LWG zu beantragen. Nur die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone ist erlaubnisfrei. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff. WHG der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde durch Vorlage qualifizierter Antragsunterlagen zu beantragen ist.

5. **HINWEISE der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKD) - Direktion Landesarchäologie:**
In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der Planung bislang keine archäologische Fundstelle, resp. Grabungsgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.
Aus diesem Grund sind Bauherren / Bauträger an folgende Auflagen gebunden:
   - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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.
   - Absatz 1 entbindet Bauträger / Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
   - Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsarbeiten in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. 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.

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