

Ortsgemeinde Rheinzabern

Bebauungsplan „24-Morgen, Neufassung“

Textliche Festsetzungen – Variante 1

Der Bebauungsplan "24 – Morgen, Neufassung" ersetzt in seinem Geltungsbereich die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne vollständig:

- „24 - Morgen", mit Rechtskraft vom 25.02.1976,
- „24 – Morgen, 1. Änderung“, mit Rechtskraft vom 12.06.1980,
- „24 – Morgen, 2. Änderung“, mit Rechtskraft vom 28.10.1981,
- „24 – Morgen, 3. Änderung“, mit Rechtskraft vom 01.07.1982,
- „24 – Morgen, 4. Änderung“, mit Rechtskraft vom 10.02.1983,
- „24 – Morgen, 5. Änderung“, mit Rechtskraft vom 16.01.1986,
- „24 – Morgen, 6. Änderung“, mit Rechtskraft vom 03.03.1988,
- „24 – Morgen, 7. Änderung“, mit Rechtskraft vom 17.09.1987,
- „24 – Morgen, 8. Änderung“, mit Rechtskraft vom 09.03.1989,
- „24 – Morgen, 9. Änderung“, mit Rechtskraft vom 02.11.1989,
- „24 – Morgen, 10. Änderung“, mit Rechtskraft vom 12.07.1990,
- „24 – Morgen, 11. Änderung“, mit Rechtskraft vom 21.03.1991,
- „24 – Morgen, 12. Änderung“, mit Rechtskraft vom 05.11.2004,
- „24 – Morgen, 13. Änderung“, mit Rechtskraft vom 26.05.2008 sowie
- „24 – Morgen, 14. Änderung“, mit Rechtskraft vom 05.07.2022.

Der Bebauungsplan "24 – Morgen, Neufassung" gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

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

Allgemeines Wohngebiet

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude sowie
 - nicht störende Handwerksbetriebe
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können ausnahmsweise zugelassen werden:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind unzulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
 - Tankstellen,Gartenbaubetriebe.
- 1.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- 1.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
- 1.6 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind unzulässig:
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe.

Fläche für Gemeinbedarf

- 1.7 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätten) mit ihren zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen allgemein zulässig.
Ausnahmsweise sind auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, definiert.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Bedingende Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 3.1 Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Schutzstreifens der bestehenden 20-kV-Freileitung ist die Errichtung von Gebäuden innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur nach Zustimmung durch den Leitungsbetreiber bzw. nach einem vollständigen oder teilweisen Rückbau der Freileitung zulässig.

- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für Außentreppe, Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser sowie für Wärmepumpen auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- 4. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 Nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellte Garagen sind mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante und mindestens 0,5 m hinter die Vorderkante des Hauptgebäudes zurückzusetzen.
- 5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 6.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 6.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 6.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- 6.4 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Gartenflächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
- 6.5 Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

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

- 7.1 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.
- 7.2 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.
- 7.3 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.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind Dachneigung bis maximal 38°.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudevorderkante nicht höher als 1,0 m sein. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,4 m – gemessen ab Oberkante Bürgersteig – sein.

Bei Grundstücken, die an mehr als einer Seite an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, sind die Vorgaben nur an der Seite einzuhalten, von der aus die Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen erfolgt.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die notwendige Anzahl 1,5 Stellplätze je Wohnung.

Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

C. HINWEISE

Denkmalschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der „Rechtsverordnung über die Festsetzung des Grabungsschutzgebietes 'Römisches Rheinzabern, Vicus und Manufaktur', Gemarkung Rheinzabern, Landkreis Germersheim“ nach § 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 15.05.2025.

Gemäß § 22 Abs. 3 DSchG bedürfen daher alle Vorhaben, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Bei allen Baumaßnahmen, die zu Eingriffen in den Boden führen, wird zudem eine Baubeginnsanzeige bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Amt Speyer, erforderlich, damit die Bodeneingriffe begleitet werden können.

Neben archäologischen Fundstücken können sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Fledermäuse und Amphibien) nicht ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Niederschlagswasserversickerung

Bei der Errichtung von Gebäuden und Herstellung versiegelter Flächen sind die Regelungen § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung.

Den Bauherrn wird empfohlen, die Entwässerungsplanung frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Germersheim abzustimmen. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliche Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

Private Versickerungsflächen sollen einen Mindestabstand von 6 m zu benachbarten Kellern aufweisen, sofern diese nicht wasserdicht ausgebildet sind.

Wasserhaushalt

Über die festgesetzten Maßgaben zur Erhaltung des lokalen Wasserhaushalts hinaus sind Maßnahmen vorzusehen, welche eine Annäherung an den natürlichen Zustand des Wasserhaushalts – trotz der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächennutzung – unterstützen.

Hierbei sind – neben Maßnahmen zur reinen Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Regenwasser – verdunstungsfördernde Maßnahmen für den lokalen Rückhalt anzuwenden, da eine Flächenversiegelung die Verdunstungspotenziale ehemals natürlicher Flächen erheblich beeinflusst.

Für die Umsetzung wird eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser u. a. für Flächenbewässerungen, die weitergehende Begrünung von Flächen wie Dächern und Fassaden sowie Verdunstungsflächen in Form von Teichanlagen o. ä. empfohlen.

In der Summe verbessern diese Maßnahmen das lokale Kleinklima bzw. die lokale Resilienz gegenüber Wetterextremen und fördern somit auch langfristig eine nachhaltige Nutzbarkeit der Flächen.

Starkregenereignisse

Aufgrund der punktuell gegebenen Gefährdung bei Starkregenereignissen ist eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung bzw. zu empfehlen.

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.

Weiterhin wird in Bezug auf den Wasserhaushalt auf § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, der als geltendes Recht in allen Bauanträgen zu berücksichtigen ist.

Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenkataster (BIS-Bokat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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.

Rheinzabern, den....

.....
Ortsbürgermeisterin