

Bebauungsplan „Im Staudtsfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Textteil zum Bauungsplan „Im Staudtsfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|-----------|--|--|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| 1.1 | Im Bauungsplan werden folgende Flächen festgesetzt: <ul style="list-style-type: none">• Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof/Sportlerheim“,• Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturelles und Soziales“ sowie• Fläche für Sport- und Spielanlagen. | § 9 (1) Nr. 5 BauGB |
| 1.2 | Unter den in Ziffer 1.1 festgesetzten Flächen sind auch untergeordnete Nebenanlagen bzw. Zubehöranlagen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, zulässig. | |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche | § 9 (1) Nr.1 und 2 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1 | Höhe baulicher Anlagen: | § 18 BauNVO |
| 2.1.1 | Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Planurkunde. | |
| 2.1.2 | Die Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden wird durch die Oberkante der Dachhaut am First bzw. durch die Oberkante der Attika bei Flachdächern in der Gebäudemitte bestimmt (oberer Bezugspunkt) und darf die im Plan festgesetzten Höhen in Meter nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt ergibt sich aus dem aktuell natürlichen anstehenden Gelände, s. Höhenpunkte in der Planurkunde und ist bei Bedarf durch Interpolieren zu ermitteln. | § 18 (1) BauNVO |

Bebauungsplan „Im Staudtsfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- 2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Geschossflächenzahl** § 19 und 20 BauNVO
- 2.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- Die zulässige GRZ und GFZ ergeben sich aus der Planurkunde.
- 2.3 Bauweise** § 22 (2) BauNVO
- 2.3.1 In der Planurkunde wird für die Gemeinbedarfsflächen „Bauhof/Sportlerheim“ sowie „Kulturelles und Soziales“ eine offene Bauweise festgesetzt.
- Für die Fläche für Sport- und Spielanlagen wird keine Bauweise festgesetzt. Es gelten die entsprechenden Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.
- 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche** § 23 BauNVO
- 2.4.1 In den Gemeinbedarfsflächen „Bauhof/Sportlerheim“ sowie „Kulturelles und Soziales“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt.
- 2.4.1.1 Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,50 m Tiefe ist, wenn andere Rechte nicht entgegenstehen, zulässig.
- 2.4.1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig. § 23 (5) BauNVO
- 3. Stellplätze, Garagen und Carports** § 12 BauGB
- 3.1 Vor Garagentoren, Schranken und anderen die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen
- 4. Anbauverbotszone zur (L 267)** § 9 FStrG
- 4.1 Innerhalb der in der Planurkunde zeichnerisch nachrichtlich dargestellten Anbauverbotszone sind bauliche Anlagen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig.

Bebauungsplan „Im Staudtsfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

5. Versorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr.12 BauGB
i.V.m. § 14 (2) BauNVO

- 5.1 Die der Versorgung der Flächen für den Gemeinbedarf und Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit sie dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsflächen dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) u. (6) LBauO

1. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 1.1 Nicht überbaute Flächen - ausgenommen der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze, sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen) - sind als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsf Flächen.

2. Abfallbehälterplätze

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 2.1 Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in baulichen Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

Bebauungsplan „Im Staudtsfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

1. Landespflegerische Festsetzungen

1.1 Die im Plan entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze dargestellten und gekennzeichneten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind als Waldsaum zu erhalten.

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

1.2 Entlang der Landesstraße 267 sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung Anpflanzungen von Wildobstbäumen (siehe Artenliste 1) mit einem Abstand von 7 - 10 m vorzunehmen.

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Anstelle von Wildobstbäumen sind auch andere einheimische mittel-groß kronige Laubbäume zulässig.

Für alle Baumpflanzungen in der Planurkunde gilt, dass eine Abweichung von bis zu 2,0 m vom eingezeichneten Standort zulässig ist. Die zu beachtende Mindestabstände zur Landesstraße 267 sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 - A 2)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

2.1 Die im Plan dargestellten und mit der **Ziffer A 1** und **A 2** gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind wie folgt herzustellen:

- Es sind **10 einzelne Gebüschgruppen** mit einer Flächengröße von jeweils 20-30m² (gemäß Artenliste 2) anzulegen.
- Auf den restlichen verbleibenden Flächen der Bereiche A 1 und A 2 bzw. zwischen den Gebüschgruppen soll die Entwicklung von **mageren Wiesen mittlerer Standorte** mit hohem Blühanteil (Qualität: Regiosaatgut, RSM Regio 7 / UG 07 "Rheinisches Bergland", Grundmischung, 70% Gräser, 30 % Kräuter) vorgenommen werden.
- In den ersten 5 Jahren soll eine 3-malige Mahd pro Jahr erfolgen, um die Fläche auszumagern. Das Mähgut soll von den Flächen anschließend entfernt werden.

Bebauungsplan „Im Staudtsfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- Der Zeitpunkt der 1. Mahd soll frühestens Anfang Juli erfolgen.
- Es gilt ein Verbot des Aufbringens von Herbiziden, Pestiziden sowie mineralischem oder/und organischem Dünger.

Bebauungsplan „Im Staudtsfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

D. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

Artenschutz:

Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen

Baumaßnahmen, die zur Tötung (hier Gelege/ Jungvögel), oder zur Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (hier Nester) von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten führen können, müssen **außerhalb der Brutsaison** der potentiell betroffenen Offenlandarten (Mitte März bis Ende Juli) begonnen werden. Im Falle, dass ein Baubeginn erst in der Brutsaison vorgesehen ist, sind in diesem Jahr und vor der Brutsaison der relevanten Offenlandarten Vertreibungs- und Vergrämnungsmaßnahmen zu ergreifen, um die o.a. Tötung, oder Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von dort wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten zu vermeiden. Die o.a. Maßgaben gelten nicht, wenn der gutachterliche Nachweis geführt wird, dass in den durch die jeweilige Baumaßnahme betroffenen Bereichen keine brütende Vögel, d.h. besetzte Nester vorhanden sind.

Archäologie:

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

Diese ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

Die Baubeginnanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

Stromversorgung:

Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie muss geprüft werden, ob im vorliegenden Fall die Stromversorgung aus bestehenden Netz-Trafostationen oder über zusätzliche Netz- bzw. Kundenstationen erfolgen kann.

Bebauungsplan „Im Staudtsfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen / geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. ist insbesondere in den durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu vermeiden.

Wasserwirtschaft:

Grundsätzlich ist § 2 Absatz 2 des mit Artikelgesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191) geänderten Landeswassergesetzes zu beachten.

Inwieweit eine gezielte Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen. Befestigte Flächen in Form von Wegen, Stellplätzen, Lagerflächen usw. sollten mit Drainpflaster, Fugenpflaster, als Schotterrasen o.ä. wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden, soweit dieses mit der betrieblich erforderlichen Flächennutzung sowie dem Verschmutzungsgrad / -potential des dort anfallenden Oberflächenwassers vereinbar ist.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bebauungsplan „Im Staudtsfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Anbauverbots- und Baubeschränkungszone (§ 22 und 23 LStrG)

Die Anbauverbotszone entlang der Landesstraße 267 gem. § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite der Zone beträgt dabei 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Straße (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

Innerhalb der Anbauverbotszone sind gem. § 22 LStrG Hochbauten und baulichen Anlagen unzulässig.

Die Baubeschränkungszone gemäß § 23 LStrG entlang der Landesstraße 267 wird ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung baulicher Anlagen und Anlagen zu Werbezwecken in einer Entfernung von bis zu 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) mit der obersten Landesstraßenbaubehörde abzustimmen.

DIN - Vorschriften¹: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN

¹ Hinweis: Die zitierten DIN-Vorschriften können in der Verbandsgemeindeverwaltung Wirges (Bahnhofstraße 10, 56422 Wirges) bei Bedarf eingesehen werden.

Bebauungsplan „Im Staudtsfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

Hangstabilitätskarte:

- <http://www.lgb-rlp.de/de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6

Rutschungsdatenbank:

- <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=7

Brandschutz:

1. Hinsichtlich der Flächen für die Feuerwehr innerhalb von Baugrundstücken ist die Anlage E "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl S, 234 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160 kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.
2. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Bebauungsplan „Im Staudtsfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage E.

Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen C. (als Empfehlung, Pflanzqualitäten als [Mindest-] Festsetzung)

Artenliste 1

Wildobstbäume oder mittel-/großkronige, einheimische Laubbäume,

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen

Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus sylvestris	Europäischer Wildapfel / Holzapfel
Pyrus pyraster	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn

Artenliste 2

Sträucher, verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Saatgutmischung

Regiosaatgut, RSM Regio 7 / UG 07 "Rheinisches Bergland", Grundmischung, 70% Gräser, 30 % Kräuter