



# Gemeinde Steinwenden

## Bebauungsplan „Am Bahnhof“ Textliche Festsetzungen



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0  
Telefax: 0631 . 361 58 -24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

**Inhaltsverzeichnis**

|   |          |
|---|----------|
| <b>A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>   | <b>2</b> |
| 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 4,5 BauNVO) ...   | 2        |
| 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....   | 2        |
| 2.1 Grund- und Geschossflächen.....   | 2        |
| 2.2 Maximale Wand- und Gebäudehöhen .....   | 2        |
| 3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 2 und 4 BauNVO).....  | 2        |
| 4 Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 2 BauNVO)   | 3        |
| 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....                                    | 3        |
| 6 Wasserrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden<br>Festsetzungen in den Bebauungsplan (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG).. | 3        |
| <b>B. GESTALTUNGSSATZUNG .....</b>  | <b>4</b> |
| 7 Dachgestaltung (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....   | 4        |
| 8 Fassadengestaltung (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) .....  | 4        |
| 9 Einfriedungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....  | 4        |
| <b>C. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER.....</b>  | <b>4</b> |
| <b>Aufstellungsvermerk.....</b>   | <b>7</b> |

In Ergänzung der Planzeichnung gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die nachstehenden textlichen Festsetzungen:

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

**(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 4,5 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. §6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Es gelten die Zulässigkeiten und Ausnahmen des §6 BauNVO.

Abweichend hiervon sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Grund- und Geschossflächen**

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Gesamtfläche des Baugrundstückes maßgebend.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch zulässige Nebenanlagen wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht zugelassen.

#### **2.2 Maximale Wand- und Gebäudehöhen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen maximalen Wand- und Gebäudehöhen begrenzt.

Untere Bezugshöhe für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in sämtlichen Baufeldern ist das Niveau der natürlichen, an das jeweilige Gebäude angrenzenden Geländes, zu messen an der tiefstgelegenen Gebäudeseite.

Die jeweils festgesetzte maximale Wandhöhe ( $WH_{max}$ ) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf den Traufseiten der Gebäude. Bei der Ausbildung von Flachdächern gilt die Höhenbeschränkung analog als maximale Höhe für die Oberkante Flachdach einschließlich Attika.

Die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) wird definiert als das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der baulichen Anlagen, ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten, zu messen an der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke.

### **3 Bauweise**

**(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 2 und 4 BauNVO)**

Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Bauweise.

#### **4 Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 2 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

*Hinweis: Gem. 2.1. wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch zulässige Nebenanlagen nicht zugelassen.*

#### **5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

M1

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 10% der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm / Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Viburnum opulus (Schneeball), Rosa spec. (Rosen) sowie nicht gefüllt blühende Blütengehölze)

M2

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindesten 3 Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16 bis 18 cm / Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides „Columnare“ (schmalkroniger Spitzahorn)).

#### **6 Wasserrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)**

Das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des ggf. anfallenden Dachflächenwassers ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Falls eine Versickerung nicht möglich ist, hat der Bauherr Sorge zu tragen, dass auf dem Grundstück je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche (Dachbegrünungen und teilversiegelte Flächen sind entsprechend in Abzug zu bringen) ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern (0,05 cbm) geschaffen wird.

Grundsätzlich ist eine Gefährdung der jeweiligen Unterliegergrundstücke bzw. angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch die Rückhaltemaßnahme auszuschließen.

Der Nachweis über das Rückhaltesystem und das entsprechende Rückhaltevolumen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen.

## **B. GESTALTUNGSSATZUNG**

**(Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen. Übernahme in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO RLP)**

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

Als Dacheindeckung sind nur kleinteilige Materialien wie Ziegel, oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, zulässig. Stark glänzende Materialien oder Beschichtungen wie z.B. glasierte Ziegel sind unzulässig. Engoben werden zugelassen.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Thermische Solaranlagen sowie Fotovoltaikanlagen) auf Dächern sowie eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

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

Fassaden von Gebäuden dürfen nicht mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden.

### **9 Einfriedungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Bei den Grundstücken im Mischgebiet darf die Gesamthöhe der Einfriedung das Maß von 2,0 m, bezogen auf das bestehende Gelände, nicht überschreiten.

## **C. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### Direktion Landesarchäologie - Außerstelle Speyer

*In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlichen im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.*

*Die topographische Lage des Areals ist trotz der Tallage fundverdächtig. Es muss daher bei Erdarbeiten mit überraschend auftauchenden, historischen und prähistorischen Funden gerechnet werden.*

*Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme folgender Punkte gebunden:*

*1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit wir diese überwachen können.*

*2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl, 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.30 1) 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.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE

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

5. Wir weisen extra daraufhin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1 - 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, 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.

#### Landesamt für Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Informationen hierzu sind auch auf der Internetseite des Landesamts für Geologie und Bergbau unter [http://www.lgb-rlp.de/ms\\_rutschungsdatenbank.html](http://www.lgb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html) und <http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html> zu finden.

#### Radonprognose:

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist.

Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus

dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden

#### SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

##### Oberflächenentwässerung:

Gem. Angaben im Bebauungsplanentwurf soll von bebauten und befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Aus fachlicher Sicht bin ich mit dieser Bewirtschaftungsform grds. einverstanden. Ich bitte zu beachten, dass die Versickerung nur über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Oberbodens erfolgen darf, direkte Einleitungen in den Untergrund sind nicht zulässig. Es darf außerdem nur nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser versickert werden. Niederschlagswasser, welches aufgrund irgendwelcher Verunreinigungen einer (Vor-) Behandlung bedarf, darf nicht versickert werden.

Bei Durchführung der Baumaßnahme ist zu beachten, dass das Gelände der geplanten Versickerungsflächen nicht verdichtet, befahren, umgelagert, überdeckt und abgetragen wird. Sollte es trotzdem zu irreversiblen Verdichtungen kommen, muss als Sanierungsmaßnahme ein kompletter Bodenaustausch erfolgen.

Sollen die Versickerungsmulden durch Aushub von gewachsenem Boden hergestellt werden, ist zu beachten, dass die Arbeiten nur am getrockneten Boden erfolgen dürfen. Abziehen der Oberfläche mit der Baggerschaufel und damit entstehende Verdichtungen sind zu vermeiden.

*Wenn die o. g. Fachempfehlungen und Vorgaben eingehalten werden, kann die Versickerung m. E. als Form dezentraler Niederschlagswasserbewirtschaftung erlaubnisfrei erfolgen.*

*Schmutzwasser:*

*Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.*

#### *Deutsche Telekom Technik GmbH*

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.*

*Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH  
Zentrale Planauskunft Südwest  
Chemnitzer Str. 2 67 433 Neustadt a.d. Weinstr.  
E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)*

*Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.*

*Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.*

#### *Pfalzwerke Netz AG*

*Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen:*

*Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.*

#### *Pfalzgas GmbH*

*Bei Bauarbeiten sind die „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.*

### **Aufstellungsvermerk**

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Steinwenden  
durch **BBP Stadtplanung Landschaftsplanung**

Dipl. Ing. Peter Riedel - Stadtplaner

Kaiserslautern, den 30.01.2015