
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„Gartenstraße“,

Ortsgemeinde Pleizenhausen



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Januar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	1
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	2
1.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	2
1.4	Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	3
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	3
2.1	Werbeanlagen	3
3.	Naturschutzfachliche Festsetzungen	3
3.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	3
3.2	Kompensationsmaßnahmen	5
4.	Hinweise	6
5.	Anhang - Pflanzenlisten	8



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

GEE – eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.1.2 Unzulässigkeiten und Einschränkungen (§ 1 Abs. 5 und Abs.6 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE:

Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz sowie Betriebe, die belastigende Luftverunreinigungen hervorbringen können sind nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelbetriebe und Betriebe mit bordellähnlicher Nutzung sind nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls nicht zulässig.

Mischgebiet - MI:

Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelbetriebe und Betriebe mit bordellähnlicher Nutzung sind nicht zulässig.

Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Anlagen für die Außenwerbung sowie sonstige bauliche Anlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen nach LBauO und Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Bauverbotszone zur Landesstraße (20 m) ist einzuhalten.



1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Im GEe beträgt die Grundflächenzahl maximal 0,8

Im MI beträgt die Grundflächenzahl maximal 0,4

1.2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl im MI beträgt maximal 1,2

1.2.3 Baumassenzahl (§§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl im GEe beträgt maximal 6,0

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. + 382,00 m ü NHN.

Die Gebäudehöhe wird als Oberkante der Dachkonstruktion, bzw. als Oberkante der Attika bei Flachdächern definiert.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Antennen, Lüftungsanlagen usw.) bis zu einer Höhe von 1 m ist zulässig.

1.2.5 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt:

im GEe : I

im MI : II

1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im GEe wird die abweichende Bauweise ‚a1‘ festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit oder ohne seitlichem Grenzabstand sowie Gebäudelängen über 50,00 m.

Im MI wird die abweichende Bauweise ‚a2‘ festgesetzt. Die Gebäude können mit oder ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.



1.4 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von Gebäuden ist wie folgt festgesetzt:

GEe Parzelle 87/1 : max. + 376,00 m ü NHN

GEe Parzelle 87/2 : max. + 374,00 m ü NHN

MI Parzelle 87/2 : max. + 372,00 m ü NHN

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 6,0 qm zulässig.

Neonfarbene (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 sowie ähnliche grelle Farben) und blinkende Werbeanlagen (Lichtwechsel) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen zudem die Oberkante des zugehörigen Gebäudes nicht übersteigen, Fremdwerbung ist ebenfalls nicht zulässig.

3. Naturschutzfachliche Festsetzungen

3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen getroffen, um die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbeeinträchtigung und entstehende Versiegelung zu vermeiden bzw. dahingehend zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurückgeht.

V1: Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Ziel: Schutz des Grundwasservorkommens und -neubildung

V2: Sorgsamer Umgang mit den vorkommenden Böden

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Gemäß DIN 18300 ist anfälliger Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitestgehend zu vermeiden.



Verdichtete Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahme, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufzulockern.

Ziel: Schutz der vorkommenden Böden

V3: Erhaltung von Gehölzen

Die Gehölze im Planungsgebiet sind vor nachteiligen Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten zu schützen und zu erhalten. Zu beachten sind die Baumschutzmaßnahmen auf Baustellen nach DIN 18920 und RAS-LP4 sowie die entsprechende Richtlinie der zuständigen Gemeinde. Es sind bei Notwendigkeit geeignete Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Stamm-, Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich zu ergreifen. Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Ziel: Erhaltung von Leitstrukturen für Fledermäuse sowie pot. Brut- und Nahrungshabitat für Vögel; Klimatische Ausgleichwirkung, Beschattung, Grünvolumen

V4: Gehölzfällungen und Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung mit Gehölzfällungen und Herstellung von Lichtraumprofilen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln und in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Gehölzschnitte außerhalb der Zeiten sind mit der entsprechenden Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ziel: Vermeidung von Störungen der vorkommenden Tiere und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten

M1: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Zufahrten und Wege werden soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen vorgesehen. Die Wege werden mit einer wassergebundenen Decke geplant. Zufahrt und Wendepplatz sollen asphaltiert werden.

Ziel: Teilerhaltung der Bodenfunktion und Versickerungsanteil, Reduktion Oberflächenabfluss, Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizungen.

M2: Gestaltung von Freiflächen

Die nicht für die Baufläche oder Zuwegungen benötigten Flächen sind standortgerecht einzugrünen. Hierbei ist die Verwendung von standortgerechten und einheimischen Pflanzen zu beachten. Ebenfalls gilt es folglich eine Verbesserung der ökologischen Funktion zu erzielen.

Ziel: Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind.



3.2 Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme 1 – Anpflanzung Gehölzstruktur

Zur Einbindung der Gebäude ins Landschaftsbild und Schaffung von Gehölzstrukturen als Versteck- und Brutmöglichkeiten für Vögel ist die Anpflanzung eines Gehölzstreifens anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Länge beträgt ca. 135 m, die Breite der Anpflanzung ist auf 3 m vorgesehen, wobei durch den Überhang der Gehölze eine Breite von 5 m für die Berechnung zu Grunde gelegt wird.

Zu pflanzen sind:

Carpinus betulus (Hainbuche - Heister)

Corylus avellana (Hasel)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Rosa canina (Hundsrose)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Pflanzgrößen:

Sträucher, 2 x verpflanzt., ohne Ballen, 60 – 80 cm

Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm

Pflanzverband: 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke

Pflanzschema: 3-reihige Hecke

Es sind mehrere Individuen derselben Art nebeneinander zu pflanzen.

Kompensationsmaßnahme 2 – Entwicklung Streuobstwiese

In Teilbereich B ist durch Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen und Extensivierung der Fläche die Entwicklung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 6.000 m² vorgesehen. Neben den Obstgehölzen können vereinzelt andere Hochstämme oder Sträucher ergänzend gesetzt werden. Der Abstand der Gehölze von der Grenze der Kompensationsfläche beträgt mindestens 4 m.

Pflanzqualität: Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm

Die sich entwickelnde Wiesenfläche ist zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, wobei bei den Schnittterminen auf die Brutzeit der Vögel zu achten ist. Das Schnittgut sollte vor dem Herbst entfernt werden.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Die Gehölze sind einem regelmäßigen und fachgerechten Pflege- und Erziehungsschnitt zu unterziehen und die Baumscheiben zwischen April und Juni freizuhalten.

Für die Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese in einer mittleren Ausprägung wird ein Zeitraum von rd. 10 Jahren angerechnet.



Punktuell sind kleine Steinhäufen anzulegen, die als Lebensraum für wärmeliebende Tier- und Pflanzenarten dienen. Für eine optimale Sonneneinstrahlung sind diese südexponiert und zum Acker hin offengehalten. Dies generiert eine Durchwanderbarkeit einzelner Tierarten und bietet einen zusätzlich landschaftsästhetischen Aspekt.

4. Hinweise

Denkmalschutz

Das Plangebiet wird aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Es können Funde auftreten, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdbauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz anzuzeigen. Die Direktion ist unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu erreichen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

Boden und Baugrund

Im Geltungsbereich ist aufgrund der durchgeführten Geländeauffüllung mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte vom Bauherrn durch ein Bodengutachten unter Beachtung der DIN 1054, DIN 1997-1 und 2 sowie der DIN 4020 festgelegt werden.

Es wird auf das Geologiedatengesetz hingewiesen. Für die Anzeige von Bohrungen und Übermittlung der Geodaten an das Landesamt für Geologie und Bergbau steht das Online-Portal zur Verfügung: <https://geoldg.lgb-rlp.de>.

Sammlung von Niederschlagswasser

Zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sollten Zisternen angelegt werden.

Das Wasser kann ohne großen technischen Aufwand z. B. für Bewässerungszwecke oder zur Reinigung der Hofflächen genutzt werden.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Lokalklimas wird dringend empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen.



Beleuchtung

Für den Insekten- und Fledermausschutz besonders wichtig ist die (Nicht-) Beleuchtung an Siedlungsrändern. Das Beleuchtungsniveau sollte im Plangebiet auf das gestalterisch und funktional notwendige Maß begrenzt werden, um neben unnötigen Lichtemissionen („Lichtverschmutzung“) auch Kosten und Klimabelastungen zu reduzieren.

Es sollten daher Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit werden diesen Anforderungen vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen am besten gerecht.

Aus Klima- und Naturschutzsicht sollten prinzipiell Leuchtstellen gewählt werden, die durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche (Fahrbahn, Stellfläche etc.) fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren.

Der Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum (also die Abstrahlung nach oben) sollte daher so gering wie möglich sein ($< 0,04$). Auch die Lichtpunkthöhe sollte möglichst niedrig gewählt werden, denn auch eine größere Zahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen ist tendenziell besser als wenige lichtstarke Lampen auf hohen Masten, wenn entsprechend lichtschwächere und effiziente Leuchtmittel verfügbar sind.

Pleizenhausen, den.....

.....
(Thomas Keller, Ortsbürgermeister)



5. Anhang - Pflanzenlisten

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere

sowie Obsthochstämme lokaler Sorten

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wassersneeball