

Ortsgemeinde Zeiskam

Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Zeiskam“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Anlagen für die Feuerwehr mit ihren zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen allgemein zulässig.
- 1.2 Ergänzend sind auch sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig.

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

- 2.1 Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs.1 BauNVO der in der Planzeichnung festgesetzte Punkt (nordwestliche Ecke des Flurstücks 3077/1).
- 2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe für Gebäude mit geneigten Dächern beträgt 8,00 m. Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunkts und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit geneigten Dächern beträgt 12,00 m. Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem obersten Abschluss des Daches.
- 2.4 Für Gebäude mit Flachdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 9,00 m. Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunkts und der Oberkante Attika.
- 2.5 Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für Sonderbauteile oder –bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Schlauchturm) überschritten werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sein. Die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zulässig.

4. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Direkte Zufahrten zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nur von Norden her, nicht aber von der Hauptstraße aus, zulässig.

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

- 5.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 5.2 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- 5.3 Soweit nicht Belange der öffentlichen Sicherheit entgegen stehen, dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die in einem Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen nach unten abstrahlen. Eine Ausleuchtung der angrenzenden Hecken- und Außenbereiche ist zu vermeiden.
- 5.4 Außer im Bereich bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude ist die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.
- 5.5 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.
- 5.6 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen, die mit Regio-Saatgut oder Wiesendrusch aus dem Ursprungsgebiet „UG 9 Oberrhein“ angesät wird, anzulegen.

6. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 6.1 Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs oder einer Rodung aus Gründen der Verkehrssicherung ist innerhalb der Verkehrsgrünflächen eine Ersatzpflanzung je eines standortgerechten und heimischen Laubbaums in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang, vorzunehmen.
- 6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind auf mindestens 50 % der Fläche mit einer mindestens dreireihigen Hecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) beträgt 1 Exemplar auf 2,50 m² Fläche. In die Pflanzung sind

standortgerechte und heimische Laubbäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang, in einem Abstand von je 10 m einzubringen.

Mindestens 2/3 der Pflanzen sind aus der folgenden Pflanzliste auszuwählen:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher	Liguster Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holzapfel	Malus sylvestris
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Eibe	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Die verbleibenden Flächen sind – soweit sie nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden - mit einer Regio-Saatgut-Mischung gebietsheimischer Herkunft aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

6.3 Je 5 zusammenhängende Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verplanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 14-16 cm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 6 m² vorgeschrieben.

6.4 Alle Dachflächen sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten und heimischen Gräsern, Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationsysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

7. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§9 Abs. 1a BauGB)

Den Flächen für den Gemeinbedarf sind die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 20°.

9. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

9.1 Als Einfriedungen der Grundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Unter Beachtung der abstandsrechtlichen Regelungen der Landesbauordnung können ausnahmsweise aus Immissionsschutzgründen auch Mauern (auch über 2 m Höhe) zugelassen werden. Darüber hinaus sind lebende Hecken als Einfriedungen zugelassen.

9.2 Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

C. HINWEISE

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft die Druslach. Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz bedarf die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Sturzflutvorsorge

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung.

Ergänzend wird auf das örtliche Hochwasser- und Starkregenkonzept der Ortsgemeinde Zeiskam hingewiesen.

Um Schäden an gemeindlichem Eigentum sowie die Gefährdung von Personen zu vermeiden, wird empfohlen, entsprechende bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser zu treffen (z.B. Einbau einer Rückstauklappe, hochgezogene Kellerfenster, höher gelegene Türschwellen etc.)

Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Bodenschutz

Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Auffüllungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten.

Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Nachbarrecht

Bei Einfriedungen und Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.