

# BEBAUUNGSPLAN „SÜD“ - ÄNDERUNG III

Bebauungsplan der Innenentwicklung

**- Textliche Festsetzungen -**

---

Satzungsexemplar

Juli 2024

OBJEKTPLANUNG + STADTPLANUNG  
**werkplan** Michael Heger GmbH

67655 Kaiserslautern  
Eisenbahnstraße 68

0631/ 3620440  
info@werkplan-heger.com  
www.werkplan-heger.com



## I. RECHTSGRUNDLAGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden (Auswahl):

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).

**Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

**Landeswassergesetz (LWG)** vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

**Denkmalschutzgesetz (DSchG)** vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

**Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung vom 01. August 1977, zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).

**Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)** in der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBl. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

---

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 4 BauNVO)

##### Allgemein zulässige Nutzungen

Im WA sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### Unzulässige Nutzungen

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen wie:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

---

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

---

Im WA-1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA-2 sind nur Doppelhäuser zulässig.

### 4. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 20 und 22 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

---

Im WA sind Garagen 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Carports.

Im WA sind Nebengebäude bis zu einer Größe von max. 20 m<sup>2</sup> zulässig und mind. 3,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

## **5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

---

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Fläche“ (Sichtfeld) sind bauliche Anlagen unzulässig und Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden.

## **6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

---

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verlaufende 20-kV- Kabelleitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bedarf aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

## III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

---

#### 1.1 Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden

Im WA sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig.

#### 1.2 Dachform und Dachneigung von Nebengebäuden

Im WA sind für Nebengebäude Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis max. 15° oder eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform zulässig.

#### 1.3 Dachaufbauten/ Dachgestaltung

Dachaufbauten (also Nebengiebel und jegliche Formen von Dachgauben) und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Summe nicht mehr als 1/2 der jeweiligen Gebäudebreite betragen und die Breite jedes einzelnen Dachaufbaus oder Einschnitts darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m betragen.

### 2. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

---

Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung (RLP). Die Einfriedungshöhe darf das Maß von 2,0 m, gemessen ab OK Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf maximal 60 cm betragen.

#### Hinweis ohne Festsetzungscharakter

Nach § 26 des Landesstraßengesetzes RLP dürfen zudem bauliche Anlagen nicht errichtet oder geändert werden, wenn dadurch die Sicht bei höhengleichen Kreuzungen von Straßen und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden. Das Gleiche gilt für höhengleiche Einmündungen von Straßen.

### 3. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

---

Im WA dürfen die Vorgärten, das sind die Flächen vor der vorderen, straßenzugewandten Baugrenze bzw. ein 3,0 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster und andere wasserdurchlässige Beläge sind im Vorgartenbereich zulässig und können auf die Grünflächen angerechnet werden.

Im WA ist in den befestigten Bereichen der Vorgärten die Anordnung von Stellplätzen zulässig.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mind. 50 % einzugrünen und gärtnerisch zu gestalten.

## IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

### 1. Denkmalschutz

---

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE).
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
4. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### 2. Niederschlagswasser

---

Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt, als Brauchwasser verwendet und zur Gartenbewässerung genutzt oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig, vor Ort oder über eine ausreichend dimensionierte Mulde, über die belebte Bodenzone zu versickern. Größenempfehlung Mulde (pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener, befestigter Fläche je nach Bodenart ca. 2-4 m<sup>3</sup> Rückhalt, max. Muldentiefe 30 cm). Um eine dauerhafte Durchlässigkeit der Bodenoberfläche durch Bodenaktivitäten zu gewährleisten ist die Mulde mit Rasen zu begrünen. Eine Drittschädigung (z.B. Nachbargrundstücke, Nachbarbebauung) durch die Versickerung ist auszuschließen.

Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises abzustimmen.

### 3. Auffüllungen

---

Ab dem 01.08.2023 sind

- 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 die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)
- Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung

zu beachten.

#### **4. Schutz von Leitungen/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

---

Im Plangebiet befinden sich zusätzliche Versorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

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.

Dies gilt gleichwohl für den Versorgungsträger der Gashochdruckleitung, mit dem die Maßnahmen zum Schutz von Gashochdruckleitungen abzuklären sind.

#### **5. Datengrundlage**

---

Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

#### **6. Entsorgung von Abbruchmaterialien**

---

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.

#### **7. Hochwasser- und Starkregenvorsorge**

---

Mit dem Fortschreiten des Klimawandels steigen die Häufigkeit und die Intensität von Starkregenereignissen.

Der Geltungsbereich liegt gemäß der Sturzflutgefahrenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz im Wirkungsbereich der Auenfläche des Schwabenbachs. Vorsorglich wird daher darauf hingewiesen, dass es bei extremen Regenereignissen zu Überflutungen sowie wild abfließendem Oberflächenabflüssen (Sturzfluten) kommen kann.

Um in solchen Fällen Überflutungen von baulichen Anlagen zu vermeiden, sollten entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z. B. hochwasserangepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Höhenlage von Lichtschächten und Einstieg von Kellertreppen, Erhalt von Notabflüssen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass durch etwaige Maßnahmen keine Verschlechterung für angrenzende Grundstücke entstehen darf.