



Ortsgemeinde Schwegenheim

Bebauungsplan „Oberer Waldacker – 4. Änderung“

Textliche Festsetzungen

Stand: 12. November 2024



Dipl.-Ing. Silke Neu
Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Tel. 07276 919 71 49
Mail. info@plankultur.de
www.plankultur.de

Vorabhinweis:

Der Bebauungsplan „Oberer Waldacker – 4. Änderung“ mit seinem Geltungsbereich stellt lediglich eine Ergänzung und Überarbeitung der Festsetzungen aus den vorangegangenen Planungen / Änderungen für den Bereich des Flurstückes 7868/21 dar. Die weiteren, außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung liegenden Flächen z.B. zur Wohnbaulichen Nutzung, die Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes und der jeweiligen vorangegangenen Änderungen waren, bleiben mit den dort getroffenen Festsetzungen weiterhin gültig.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Festsetzung als Private Grünfläche (PG1 und PG2) mit der Zweckbestimmung Gartennutzung.

Innerhalb der privaten Grünfläche PG1 sind bauliche Anlagen in Form von Nebenanlagen zulässig, die der Gartennutzung dienen.

Die Private Grünfläche PG2 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 23 BauNVO)

Auf das Festlegen von Baugrenzen und Baulinien wird verzichtet.

Die Herstellung von Terrassen, die dem Hauptgebäude der wohnbaulichen Nutzung auf den davorliegenden, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken zuzuordnen und von dort aus begehbar sind, ist unzulässig.

1.3 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.3.1 Nebenanlagen, die der Gartennutzung dienen sind in der Privaten Grünfläche „PG 1“ zulässig.

Innerhalb der Privaten Grünfläche „PG 2“ sind Nebenanlagen, die der Gartennutzung dienen unzulässig. (Vgl. hierzu Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen)

1.3.2 Garagen und Stellplätze sind in den Privaten Grünflächen „PG 1“ und „PG 2“ unzulässig. Bestehende Garagen, die vor Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes baurechtlich zulässig gewesen wären, oder genehmigt wurden, stehen unter Bestandschutz.

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b und Abs. 1a BauGB, § 9 LNatSchG)

1.4.1 PG 1 - Private Grundstücksflächen

- 1.4.1.1. Die Flächen werden als „Private Grünflächen“ mit dem Ziel einer „Gartennutzung“ festgesetzt. *(vgl. hierzu Punkt 1.1 Art der baulichen Nutzung)*
- 1.4.1.2. Die zulässige Überbauung / Versiegelung der privaten Grünfläche wird auf **30%** der Privaten Grünfläche begrenzt.
- 1.4.1.3. Es dürfen nur solche Nebenanlagen innerhalb des neu hinzukommenden, privaten Gartenanteils hergestellt werden, die dem Zweck einer privaten Gartennutzung dienen. Dies können sein, Anlagen für Freizeitaktivitäten wie Grillplatz, Spielgeräte oder Pool. Dies können sein, nutzgärtnerische Anlagen wie Gartenhäuser für Gartengeräte, Holzschuppen und Lagerplatz. *(vgl. hierzu Punkt 1.1 Art der baulichen Nutzung)*
- 1.4.1.4. Einfriedungen zählen als bauliche Anlage, sofern es sich nicht um einfache Drahtzäune handelt, und sind in ihrer Grundfläche der befestigten Fläche zuzurechnen.
- 1.4.1.5. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zum Außenbereich (Wald und Wiesenflächen) müssen ein Mindestabstand zum Boden von 10-15 cm haben, um für Kleintiere eine Durchlässigkeit zu gewährleisten. Sie sind nur als Zäune, Zäune in Verbindung mit Gehölzen zulässig. Mauern Einfriedungen aus künstlichen Materialien (Betonsteine, Gabionen, Drahtgeflecht mit Plastikflechtbändern, glasierten Verblendungen, u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.4.1.6. Einfriedungen und Sichtschutzanlagen dürfen auf ihrer gesamten Länge, an keiner Stelle die Höhe von max. 2 m ü OK natürliches Gelände (Stand Bebauungsplan 2. Änderung) überschreiten.
- 1.4.1.7. Die verbleibenden Flächenanteile (70 % der PG1) sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Flächen mit Pflanzen (Rasen, Stauden, Sträuchern, Bäumen) belegt sind. Splitt- und Schottergärten sind keine begrüneten Flächen, sondern den befestigten Flächen zuzuordnen.
- 1.4.1.8. Pro 150 m² Private Grünfläche ist auf dem Grundstück 1 Baum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hochstamm, STU 14-16 in ein Meter Höhe. Artenauswahl gemäß Empfehlungsliste. Die Standorte der Bäume sind auf den Grundstücken frei wählbar. Statt Laubbäumen können auch Obstbäume, dann aber nur als Hochstämme, angepflanzt werden. Bestandsbäume können angerechnet werden.

- 1.4.1.9. Die im Planteil gekennzeichneten Bestandsbäume sind zu erhalten.
- 1.4.1.10. 15% der Privaten Grünfläche sind mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Arten gemäß Pflanzliste.
- 1.4.1.11. Nicht heimische Nadelgehölze sind unzulässig.

1.4.2 PG 2 - Private Grundstücksflächen – mit Leitungsrecht

- 1.4.2.1. Die Flächen werden als „Private Grünflächen“ mit dem Ziel einer „Gartennutzung“ festgesetzt.
- 1.4.2.2. Die Flächen dürfen nicht bebaut und / oder versiegelt werden. *(Hinweis: Die Flächen sind mit einem Leitungsrecht für eine Abwasserdruckleitung belegt.)*
- 1.4.2.3. Die Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Flächen mit Pflanzen (Rasen, Stauden, Sträuchern) belegt sind. Splitt- und Schottergärten sind keine begrüneten Flächen, sondern den befestigten Flächen zuzuordnen.
- 1.4.2.4. Die Begrünung ist vorab mit dem Leitungsträger abzustimmen. Bäume sind nicht zulässig.
- 1.4.2.5. Für Einfriedungen und Sichtschutzanlagen gelten die gleichen Vorgaben wie unter PG1 beschrieben.

1.4.3 Fläche für Wasserwirtschaft

Die (Teil-) Fläche für Wasserwirtschaft ist als Teil der im Norden angrenzenden Retentionsfläche in ihrer jetzigen Form (Gehölzfläche) zu erhalten. Aufschüttungen, Abgrabungen und bauliche Anlagen sind nicht zulässig. *(Vgl. zusätzlich Festsetzung 1.6)*

1.5 **Mit Leitungsrecht belastete Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Rechtsplan entsprechend festgesetzten Flächen, zugunsten der Verbandsgemeindewerke Lingenfeld, sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen innerhalb dieser Flächen sind nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig.

1.6 **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Festsetzungen für die Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Waldacker“ bleiben unverändert und sind vollinhaltlich weiter anzuwenden.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Die im Geltungsbereich liegenden bestehenden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches sowie angrenzend der Eichenstraße werden beibehalten und deren Festsetzungen aus den vorangegangenen Planungen damit vollinhaltlich übernommen.

1.8 Zuordnungsfestsetzung

Der privaten Grünfläche von insgesamt 4.925 m² (PG1/ 4.620 m² und PG2/305 m²) stehen externe Ausgleichsflächen und deren Kosten für Anschaffung, Herstellung und Unterhaltung von 3.553 m² Aufforstung gegenüber.

Der Ausgleichsbedarf wird ausschließlich durch die Maßnahmen auf den neu hinzukommenden privaten Grünflächen verursacht und ist diesen zu 100% zuzuordnen.

(PG1 Anteil/m² höher, als PG2 Anteil/m² – Faktor noch zu berechnen)

Die Ausgleichsflächen sind Aufforstungsflächen, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen und insbesondere die Versiegelung ausgleichen.

2 Hinweise

2.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

2.2 Archäologische Denkmalpflege

Es wird eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.), Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hingewiesen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten 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 evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet können sich des weiteren bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

2.3 Bodenschutz

Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

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.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ mit den Zusatzwerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder – Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in der neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24-26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

2.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Hinsichtlich der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und / oder befestigten Flächen anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung vor Ort möglich ist.

Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Bei Lagerung von grundwassergefährdenden Materialien ist auf eine ausreichende Abdichtung zum Erdreich zu achten.

Sofern für das anfallende Oberflächenwasser Zisternen genutzt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

Auf die Leitlinien zur integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag -> Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

2.5 Grundwasser

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

2.6 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde, umgehend zu informieren. Nähere Erläuterungen und Hinweise können unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.

3.7 Forstwirtschaft

Das Landeswaldgesetz ist in seiner aktuellen Fassung zu beachten.

3 Pflanzliste

Für Pflanzmaßnahmen werden Pflanzen aus den folgenden Artenlisten empfohlen.

Die Auflistung enthält die Arten in ihrer Grundform und ist nicht abschließend; sie kann um standortgerechte Arten und Sorten ergänzt werden. Es wird die Verwendung von „Klimabäumen“ empfohlen.

Pflanzqualitäten als Mindestgröße:

Bäume Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16

Obstbäume Hochstamm 8/10 oder 10/12

Sträucher: 2 x verpflanzt mit Ballen/Container 60-100

Die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher sollte den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Die Pflanzung hat im 1. Jahr nach dem Erwerb der Gartenanteile zu erfolgen.

Sofern keine anderen Angaben im Text getroffen werden, gelten die gesetzlichen Grenzabstände.

Bäume 1. Ordnung: (nur, wo ausreichend Platz vorhanden)

Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus

Walnuss Juglans regia

Eiche Quercus robur

Winter-Linde Tilia cordata

Bäume 2. Ordnung: (für private Grundstücke besser geeignet)

Feld-Ahorn Acer campestre

Hainbuche Carpinus betulus

Mehlbeere Sorbus aria

Eberesche Sorbus aucuparia

Heimische Gehölze:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster*	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana

Einige der genannten Pflanzen / Pflanzenteile sind giftig;

* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

4 Rechtsgrundlagen

- 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 3 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- 5 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 6 Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- 8 Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)
- 9 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- 10 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- 11 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl 2005, S 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- 12 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl 2015, S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl S. 287)
- 13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- 14 Landeswaldgesetz (LWaldG) Vom 30. November 2000, (GVBl. 2000 S. 504)