



Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Kirchzeilen“

in der Ortsgemeinde Dorsheim

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (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), und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen.

1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 6, 7 und 8 BauGB)

Das Mischgebiet wird wie folgt gegliedert:

MI 1.1

In den Mischgebieten MI 1.1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig ist das Wohnen für Betriebsinhaber (maximal eine Wohneinheit).

MI 1.2

In den Mischgebieten MI 1.2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO um 50% überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

In den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. BauNVO)

Begriffe

Unterer Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt ist die Gradiente der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche. Bei geneigten Grundstücken ist der untere Bezugspunkt zwischen der am Grundstück anliegenden untersten und obersten Straßenoberfläche zu mitteln.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe bezieht sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens des jeweiligen Erdgeschosses der Gebäude (FFB EG)

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der obersten Attika.

Die Traufhöhe bezieht sich bei geneigten Dächern auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe bezieht sich bei geneigten Dächern auf die Oberkante des obersten Firstes.

In den Mischgebieten MI 1.1 beträgt die minimale Gebäudehöhe 7,00m über dem unteren Bezugspunkt.

In den Mischgebieten MI 1.1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,00m über dem unteren Bezugspunkt.

In den Mischgebieten MI 1.1 beträgt abweichend von § 8 Abs. 9a LBO die zwingende Höhe der als Grenzbebauung zulässigen Anlagen 4,50 m über dem unteren Bezugspunkt.

Die maximale Gebäudehöhe darf in den Mischgebieten MI 1.1 durch solartechnische oder sonstige haustechnische Anlagen um max. 2,00 m ausnahmsweise überschritten werden, wenn diese Anlagen um 1,50 m hinter die Außenkante der Attika zurückspringen.

In den Mischgebieten MI 1.2 beträgt die maximale Sockelhöhe 0,60 m über dem unteren Bezugspunkt.

In den Mischgebieten MI 1.2 beträgt die maximale Traufhöhe 7,00 m über dem unteren Bezugspunkt.

In den Mischgebieten MI 1.2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,00 m über dem unteren Bezugspunkt.

3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.)

3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In den Mischgebieten MI 1.2 sind in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Mischgebieten MI 1.1 ist eine deckungsgleiche, gegenseitige Grenzbebauung mit Garagen oder Anlagen nach § 14 BauNVO zwingend vorgeschrieben. Diese Anlagen müssen um mindestens 2,00 m hinter die westlichen bzw. nördlichen Außenkanten der Gebäude zurückspringen.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.)

4.1 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone um maximal 1,50m bis zu 50% der Gebäudelänge überschritten werden.

5 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

6.1 Stellplätze
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Offene, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2 Garagen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im MI 1.2 sind maximal zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.

8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Gradientenhöhen können um bis zu 0,40 m nach Straßenausbau abweichen.

9 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

10 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten.

Nicht genehmigte bauliche Anlagen sind zurück zu bauen.

11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft sind Anlagen zur Einleitung, Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet zulässig sowie zugeordnete Vegetationsstrukturen zum Ausgleich bzw. zur Eingrünung der Anlagen.

12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m.)

12.1 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle Dächer von baulichen Anlagen mit einer Neigung von maximal 3 Grad sind mit Ausnahme der notwendigen Fensteröffnungen dauerhaft und extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 0,15 m. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Solar- und Photovoltaikanlagen sicherzustellen.

12.2 Behandlung von Niederschlagswasser

Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge aufgefangen und auf dem Grundstück verwendet oder in das Trennsystem für Oberflächenwasser eingeleitet werden. Versickerungsanlagen sind nicht zulässig.

12.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind für die Straßen- und Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Vogelschlag sind große Glasflächen, die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen auszuschließen oder bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Beseitigung von Vegetation vor Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen. Eine Fällung von Bäumen erfolgt außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum zwischen dem 01.11. und dem 28.02.

13 **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Verkehrslärm

In den Mischgebieten MI 1.2 sind schutzbedürftige Wohnräume in allen Geschossen ausschließlich nach Süden auszurichten.

In den Mischgebieten MI 1.2 sind schallgedämpfte Belüftungsanlagen in allen Räumen mit einem Außenlärmpegel über 54 dB (A) einzubauen.

Die Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 Teil 2 (2018) richtet sich nach den in der Planzeichnung jeweils eingetragenen Lärmpegelbereichen.

Wird im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens der Nachweis erbracht, dass der maßgebliche Außenlärmpegel unterschritten wird können abweichend von den Eintragungen in der Planzeichnung die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Außenlärmpegel zugrunde gelegt werden.

13.2 Gewerbelärm

In den Mischgebieten MI 1.1 sind die Fenster von schutzbedürftigen Räumen in den West- bzw. Nordfassaden als nicht offenbar auszuführen.

13.3 Schutz der Außenwohnbereiche

In den Mischgebieten MI 1.2 sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) ausschließlich auf der Südseite der Gebäude anzuordnen.

14 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

14.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Tiefe von 2,0 m ist eine Strauchhecke aus gebietsheimischen Arten (siehe Pflanzenvorschlagsliste 2) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Tiefe von 3,0 m ist eine Baumhecke aus geeigneten Straßenbäumen „Bienenweide“ und gebietsheimischen Sträuchern (siehe Pflanzenvorschlagsliste 3) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

14.2 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Kies-, Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

In den Mischgebieten MI 1.1 sind in den Vorgärten auf 10 m Fassadenlänge mindestens 1 geeigneter Straßenbaum „Bienenweide“ (siehe Pflanzenvorschlagsliste 1) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

In den Mischgebieten MI 1.2 sind je Baugrundstück mindestens 1 geeigneter Straßenbaum „Bienenweide“ (siehe Pflanzenvorschlagsliste 1) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

15 Festsetzungen bauzeitlicher Reihenfolge
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Aus Gründen des Immissionsschutzes darf die Bebauung der Mischgebiete MI 1.2 erst dann erfolgen, wenn die Bebauung der Mischgebiete MI 1.1 zu 75% erfolgt ist.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1-3 Landesbauordnung (LBO) und § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Baukörpergestaltung

1.1.1 Die Rampen von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.

1.1.2 Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wärme notwendige Anlagen sind in die Architektur zu integrieren.

1.2 Staffelgeschosse

1.2.1 In den Mischgebieten MI 1.1 muss das Staffelgeschoss um mindestens 0,90 m an mindestens drei Außenkanten zurückspringen.

1.3 Dachgestaltung

1.3.1 Flachdächer sind als flach geneigte Dächer mit maximal 3 Grad Neigung zulässig.

1.3.2 Satteldächer sind als Dächer mit einer Neigung von mindestens 30 Grad bis maximal 40 Grad zulässig.

1.3.3 Bei geneigten Dächern ist ein Dremmel bis maximal 0,90 m Höhe zulässig, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossdecke und der Dachhaut.

2 Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standflächen für Abfallbehältnisse sind vollständig einzuhausen oder zu begrünen.

3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

3.2 Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von jeweils 1,50 m zulässig. Die Verwendung von Betonpflanzringen ist unzulässig.

4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

5 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
- 5.2 Werbeanlagen dürfen die oberste Gebäudekante nicht überschreiten.
- 5.3 Selbstleuchtende bzw. mit Wechsellicht beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

C Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§ 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen und Flächen zugeordnet:

- Gemarkung Dorsheim, Flur, Flurstück tlw. 2.400 m²
A/E 1 Entwicklung einer Streuobstwiese durch Obstbaumpflanzung und dauerhafte Grünlandpflege
- Gemarkung Dorsheim, Flur, Flurstück tlw. 2.800 m²
A/E 2 Entwicklung von Magergrünland durch Entbuschung einer Weinbergsbrache
- Gemarkung Dorsheim, Flur, Flurstück tlw. 8.041 m²
A/E 3 Entwicklung von Blühstreifen zwischen Rebzeilen

D Hinweise

1 Verwendung von Niederschlagswasser (§ 55 Wasserhaushaltsgesetz WHG)

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

E Pflanzenvorschlagliste

Das Landesnachbarrecht von Rheinland-Pfalz ist einzuhalten. Standorteignung, Klimawandel und Lichtraumprofile sind zu beachten.

1 Straßenbäume „Bienenweide“ zur Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre 'Elsrijk'

Feldahorn

Acer platanoides 'Olmsted'

Spitzahorn

Amelanchier arborea 'Robin Hill',	Felsenbirne
Cercis siliquastrum, Gemeiner	Judasbaum
Cornus mas, Kornelkirsche	Gelber Hartriegel, Herlitze, Dirlitze
Fraxinus ornus 'Mecsek'Kugelförmige	Blumenesche, Manna- Esche
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum
Liriodendron tulipifera 'Fastigiata'	Säulenförmiger Tulpenbaum
Malus spec.	Zierapfelformen
Populus nigra 'Italica'Pyramidenpappel,	Säulenpappel, Italienische Pappel
Prunus sargentii 'Accolade' syn. Pr. 'Accolade'	Zierkirsche
Prunus sargentii 'Rancho'	Zierkirsche
Prunus spec.	Japanische Kirschen
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
Quercus robur 'Fastigiata Koster' syn. Quercus robusta 'Koster'	Schmale Pyramideneiche
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'Thüringische	Säulen -Mehlbeere

2 Strauchhecke aus gebietsheimischen Arten

Folgende gebietsheimische Arten aus dem Vorkommensgebiet - Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben (Vkg IV) sind vorrangig zu pflanzen:

Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

3 Baumhecke aus Straßenbäumen „Bienenweide“ und gebietsheimischen Sträuchern

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer platanoides 'Cleveland',	Kegelförmiger Spitzahorn
Quercus robur 'Fastigiata' syn. Quercus pedunculata 'Fastigiata'	Stielsäuleneiche, Pyramideneiche
Sorbus aria,	Mehlbeere
Sorbus intermedia syn. Sorbus suecica	Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde, Stadtlinde

Folgende gebietsheimische Sträucher aus dem Vorkommensgebiet - Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben (Vkg IV) sind vorrangig zu pflanzen:

Cornus sanguinea,	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder