

# **ORTSGEMEINDE LINGENFELD**

## **BEBAUUNGSPLAN “NÖRDLICH DER KAUTZENASSE – RÜCKWÄRTIGE GARTENNUTZUNG“**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

##### **1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB)**

- 1.1. Innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind ausschließlich Anlagen zur gartenbaulichen Nutzung in Form privater Nutz-, Zier-, Freizeit- und Erholungsgärten zulässig.
- 1.2. Ausnahmsweise ist die Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche oder gartenbauliche Produktionsfläche in Zuordnung zu einem landwirtschaftlichen Betrieb oder einem Erwerbsgartenbaubetrieb zulässig. Eine Nutzung durch bauliche Anlagen oder als Lager- und Abstellplatz für landwirtschaftliche Güter oder Geräte ist nicht zulässig.
- 1.3. Im Rahmen der zulässigen Nutzungen sind auf maximal 10 % der zugehörigen Grundstücksfläche folgende baulichen Anlagen zulässig:
  - Wege, Beeteinfassungen, Gewächshäuser, Einfriedungen, Kinderspielflächen und -spielgeräte, Grillplätze und offene Feuerstellen,
  - Terrassen und überdachte Terrassen ohne Außenwände,
  - sonstige Nebengebäude bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und mit einer mittleren Höhe (Mittelwert zwischen Wand- und Firsthöhe) von maximal 2,50 m. Nebengebäude müssen den Anforderungen an sonstige Gebäude gemäß § 8 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 Landesbauordnung genügen. Sie dürfen nur Nebenzwecken dienen (Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern, Gartengeräten, Kinderspielgeräten und ähnlichen Gegenständen) und dürfen weder Aufenthaltsräume noch Toiletten noch Feuerstätten enthalten.
  - Pkw-Stellplätze bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, jedoch ausschließlich in einem Abstand von maximal 10 m zur Königsberger Straße,
  - ortsfeste Schwimm- oder Planschbecken bis zu einem Volumen von 20 m<sup>3</sup>,
  - Lagerstände für Brennholz bis zu einem Volumen von 5 m<sup>3</sup>,
  - Anlagen zur Kleintierhaltung,
  - sonstige bauliche Anlagen der privaten Gartennutzung, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.4 und 1.5 ausdrücklich unzulässig sind.

#### 1.4. Unzulässig sind

- Stellplätze für Bauwagen und Wohnwagen, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten,
- Kfz-Stellplätze, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.3 zulässig sind,
- dauerhaft ortsfest aufgestellte Bauwagen und Wohnwagen sowie
- Lagerplätze mit Ausnahme von Brennholzlagern gemäß Festsetzung 1.3,
- Zufahrten zu Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

1.5. Bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind mit Ausnahme von Fundamente und Leitungen sowie von Regenwasserzisternen zur Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, unzulässig.

## **2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

2.1. Wege, Terrassen und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück versickert wird.

2.2. Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

2.3. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Gartenflächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Großflächig im Sinne der Festsetzung sind alle zusammenhängenden Flächen größer als 1 m<sup>2</sup> mit Ausnahme einer Kiestraufe bis zum Abstand von 0,50 m zur Außenwand eines Gebäudes.

2.4. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen sowie von Schwimm- und Planschbecken gemäß Festsetzung 1.3 zulässig.

2.5. Die Verwendung unbeschichteter Metalle (insbesondere Kupfer, Zink und Blei) ist zur Dacheindeckung unzulässig.

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn im Rahmen eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass ein Schadstoffeintrag in den Boden ausgeschlossen werden kann.

2.6. 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.

### **3. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 3.1. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,80 m, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Laubbäume mit der Pflanzqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu ersetzen.
- 3.2. Die privaten Grünflächen sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Laubbaum II. Ordnung (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14) zu bepflanzen.
- 3.3. Mindestens 10 % der Flächen der privaten Grünflächen sind mit je einem heimischen Strauch je 2,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- 3.4. Die Erhaltung bestehender Bäume und Sträucher kommt der Neuanpflanzung gleich.
- 3.5. Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.
- 3.6. Die Pflanzverpflichtung gemäß Festsetzungen 3.2 und 3.3 gelten nicht, wenn die privaten Grünflächen entsprechend Festsetzung 1.2 als landwirtschaftliche oder gartenbauliche Produktionsfläche in Zuordnung zu einem landwirtschaftlichen Betrieb oder einem Erwerbsgartenbaubetrieb genutzt wird.

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

### **4. Einfriedungen**

- 4.1. Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Einfriedungen nur als offene und begrünte Metall-, Draht- oder Holzzäune in einer Maximalhöhe von 2,00 m zulässig. Zulässig sind weiterhin pflanzliche Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen.

Offene Einfriedungen im Sinne der Festsetzungen sind Einfriedungen, die zu mindestens 80 % der Ansichtsfläche materialfrei sind (wie beispielsweise Stabgitterzäune, Weidezäune oder Jägerzäune). Pflanzliche Einfriedungen gelten grundsätzlich als offene Einfriedungen.

Flächige Einfriedungen sind unzulässig.

- 4.2. Einfriedungen in einem Abstand von weniger als 0,5 m zur Königsberger Straße sind unzulässig.

## **C. Hinweise**

### **Bepflanzung**

Bei der Neupflanzung von Obstbäumen wird angeregt über die Verwendung alter Sorten nachzudenken. Bei der Auswahl der Obstbäume kann die fachliche Beratung des „Arbeitskreises historische Obstsorten der Pfalz“ (Bahnhofstr. 13 a, 67126 Hochdorf-Assenheim) in Anspruch genommen werden.

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das auf den befestigten Flächen innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist - vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - im Plangebiet breitflächig in Mulden zu versickern. Möglich ist auch die Nutzung zur Gartenbewässerung (Zisterne).

### **Landesnachbarrecht**

Bei Einfriedungen und Anpflanzungen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

### **Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen oder einer Rodung von Gehölzen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Gegebenenfalls sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich oder es bedarf als Voraussetzung für die Realisierung der Rodung oder baulichen Maßnahme einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Germersheim zu beantragen ist.

## **Denkmalschutz**

### Baudenkmale

Gemäß dem „nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz, Kreis Germersheim“ der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz handelt es sich bei dem südlich des Bebauungsplangebiets liegenden Anwesen Kautzengasse 58 um ein geschütztes Einzeldenkmal.

In der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (Umgebungsschutz).

### Bodendenkmalpflege

Bei im Plangebiet durchgeführten Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Alle Eingriffe in den Boden müssen unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden, damit diese gegebenenfalls entsprechend überwacht werden können.

Sollten tatsächlich archäologische Zeugnisse zu Tage treten, so ist jeder zutage kommende archäologische Fund 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.

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.

## **Bodenschutz**

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder auf gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.