



Bebauungsplan

„Rosenhofstraße“

Gemeinde Enkenbach-Alsenborn

Hauptstraße 18

67677 Enkenbach-Alsenborn

Textliche Festsetzungen

- VORENTWURF -

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 04.12.2024

Bearbeitung:



Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

www.firu-mbh.de



Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Planzeichnung) gelten folgende textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Hinweise.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
1.1	<u>Allgemeines Wohngebiet WA</u>	§ 4 BauNVO i.V.m.
1.1.1	Zulässig sind: <ol style="list-style-type: none">1. Wohngebäude,2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 1 Abs. 6 BauNVO
1.1.2	Unzulässig sind: <ol style="list-style-type: none">1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,3. Anlagen für Verwaltungen,4. Gartenbaubetriebe,5. Tankstellen.	§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.
2.1	<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
2.1.1	Die Grundflächenzahl wird durch Planeinschrieb auf 0,4 festgesetzt.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
2.2	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.2.1	Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden gemäß Planeinschrieb durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.2.2	Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika und bei flach geneigten Dächern durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.	
2.2.3	Als untere Bezugsebene für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt Normalhöhennull (NHN).	§ 18 Abs. 1 BauNVO



2.2.4	Ausnahmsweise können die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten wie z.B. Aufbauten für Haustechnik, nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (insbesondere Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Schornsteine, Brüstungen oder Absturzsicherungen, Klimaanlage, Photovoltaikanlagen etc.) um bis zu 2,50 m überschritten werden.	
2.3	<u>Zahl der Vollgeschosse</u>	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
2.3.1	Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. Planeinschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 20 BauNVO
3	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
3.1	Für den Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
4.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.	§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO
5	Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m
5.1	Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
6	Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 14 BauGB i.V.m
6.1	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 1 S.3 BauNVO
6.2	Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 S.3 BauNVO
6.3	Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig.	§ 14 Abs. 2 BauNVO
7	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7.1	Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.	
7.2	Verkehrliche Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten sowie der entsprechende Anschluss an die umgebenden Verkehrsflächen	



	sind durch zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung bestimmt.	
8	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
8.1	Flächen für Versorgungsanlagen die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 2 BauNVO
9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
9.1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
10	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
10.1	Gemäß Planzeichnung werden die Flächen für Landwirtschaft zeichnerisch festgesetzt.	
11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB
11.1	<u>Befestigung von Grundstücksflächen</u>	
11.1.1	Neu anzulegende Stellplätze, Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange sowie die Art der Nutzung nicht entgegenstehen.	
11.1.2	Offene Stellplätze (ohne Überdachung) für PKW sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.	
11.2	<u>Außenbeleuchtung</u>	
11.2.1	Als Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende Leuchtentypen mit geschlossenem, insektendichtem Gehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist nach oben und seitlich abzuschirmen und in Richtung Geltungsbereichsrand abzublenden. Der Lichtstrahl ist senkrecht nach unten zu richten. Die insektenschonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden. Die Lichtfarbe muss unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 540 nm (Nanometer) liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.	
11.3	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
12	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB



12.1	Aufgeständerte Solaranlagen sind im gesamten Plangebiet bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 2,50 m gemessen von der Oberkante Dachhaut zulässig und flächendeckend auf nutzbaren Dachflächen zu realisieren. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, mindestens jedoch 1,50 m.	
12.2	Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit, die Nachbarschaft sowie Verkehrswege auftreten.	
12.3	Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solarmodule und Befestigungsbauteile zulässig.	
13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
13.1	<u>Dachbegrünung</u>	
13.1.1	Dächer sind flächig extensiv unter Beachtung der Vorgaben zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 0,10 m. Als Substrat sind geeigneter Oberboden oder sonstige Substrate zu verwenden, die Begrünung erfolgt über Initialpflanzungen. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Die Dachbegrünung muss regelmäßig gepflegt und instandgehalten werden, um die Retentionsfähigkeit zu gewährleisten. Dazu gehören Maßnahmen wie das Entfernen von unerwünschtem Pflanzenwuchs und das Nachfüllen von Substrat.	
13.2	<u>Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</u>	
13.2.1	Die nicht bebauten bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	
13.3	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
14	Artenvorschlagslisten	
14.1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
14.2	Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes wird ergänzend auf die aktuelle Galk-Straßenbaumliste in der Fassung vom 30.08.2023 verwiesen.	





Örtliche Bauvorschriften

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen (Landesbauordnung Rheinland-Pfalz) in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

1.	Werbeanlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO
1.1.	Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
1.2.	Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung am Himmel.	
2.	Dachform und -neigung	§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO
2.1.	Im Plangebiet sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis max. 15° zulässig.	
3.	Fassadengestaltung	§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO
3.1.	Leucht- und Signalfarben sowie stark reflektierende Materialien – außer Glas – sind unzulässig.	
4.	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	



D Hinweise		
1	Kampfmittel	
1.1	Kampfmittelfunde können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen.	
2	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	