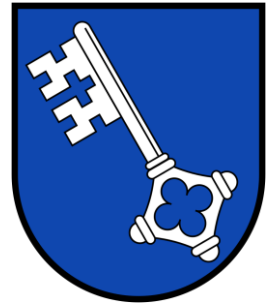


Gemeinde Mutterstadt



---

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ortsmitte – für den nördlichen Bereich zwischen Speyerer Straße und Gartenstraße“

gemäß § 13a BauGB

**- Textliche Festsetzungen -**

Teil I | Planungsrechtliche Festsetzungen  
Teil II | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
Teil III | Hinweise und Empfehlungen

---

Entwurfsstand 13.03.2024

OBJEKTPLANUNG + STADTPLANUNG  
**werkplan** Michael Heger GmbH

67655 Kaiserslautern  
Eisenbahnstraße 68

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



# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO §§ 1-23)

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

---

### **MU – Urbanes Gebiet** (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nrn. 2 – 4 BauNVO sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Zulässig sind Wohngebäude gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16–20 BauNVO)

---

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in den Nutzungsschablonen angegebenen Werte für die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen.

### **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausgenommen Tiefgaragen,

mitzurechnen.

### **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe wie folgt festgesetzt:

Die Gebäudehöhe (GH) wird senkrecht gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe bei Flachdächern gilt der oberste Punkt der Attika.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe für die drei Gebäude an der Speyerer Straße gilt die Straßenhöhe in der Mitte der Speyerer Straße, gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe für das Gebäude an der Gartenstraße gilt die Straßenhöhe in der Mitte der Gartenstraße, gemessen in der Gebäudemitte.

### **Anzahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone begrenzt.

### **3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

---

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB; § 23 BauNVO)

---

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 – 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

### **5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

---

Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### **6. Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

---

Für alle Pflanzungen gilt:

Unter Punkt 3 Hinweise und Empfehlungen ist eine Liste mit einer Auswahl an geeigneten Gehölzarten aufgeführt. Alle zu pflanzenden Bäume müssen in ihrer Qualität den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Die Bäume müssen 3 x verpflanzt und hochstämmig sein. Laubbäume in Grünflächen müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm und Obstbäume von mindestens 12-14 cm aufweisen. Alle zu pflanzenden Sträucher müssen der Qualität mindestens 2 x verpflanzt und 60-100 cm Höhe genügen.

Alle Pflanzungen müssen gemäß DIN 18 916 und DIN 18 917 fachgerecht ausgeführt werden. Die Einzelbäume sind gemäß DIN 18 919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust artgleich zu ersetzen.

### **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

---

#### **Schallschutzwand**

Im Plangebiet ist auf der plangrafisch festgesetzten Fläche eine durchgängig 2 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Die Schallschutzwand muss eine Schalldämmung  $D_{LR} > 24$  dB nach DIN 1793-2 vom Mai 2019 aufweisen. Unterer Höhenbezugspunkt des Baukörpers ist dabei die Straßenoberfläche der Speyerer Straße.

#### **Maßgeblicher Außenlärmpegel**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den An-

forderungen der im Bebauungsplan (Abbildungen A19 bis A22 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Bau-genehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schall-dämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

### **Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

In den Gebäuden sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln  $> 45$  dB(A) nachts (Abbildungen A15 bis A18 des schalltechnischen Gutachtens) zwingend fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel  $\leq 45$  dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

### **Grundrissorientierung**

Für schutzbedürftige Räume nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, wird eine Grundrissorientierung in der Art festgesetzt, dass an Fassaden, die in der Nacht Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms von über 59 dB(A) aufweisen (Abbildungen A15 bis A18 des schalltechnischen Gutachtens), keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume zulässig sind.

Von der Grundrissorientierung kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass im belüfteten Zustand vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eine Reduzierung des Beurteilungspegels des Verkehrslärms auf 54 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume abgewandt von der mit einem Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms von  $>59$  dB(A) in der Nacht belasteten Fassade belüftet werden können und die Fenster an der belasteten Fassade nur der Belichtung dienen. Dabei dürfen die zur Belichtung dienenden Fenster ausschließlich für Reinigungs- und Fluchtzwecke offenbar sein.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

---

#### Gestaltung der Dachflächen

Als Dachform sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.

Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind ab einer Ausdehnung von mehr als 20,0 m<sup>2</sup> dauerhaft zu begrünen. Technische Einrichtungen und Dachflächen zur Belichtung, als Terrasse genutzte (nicht auf der obersten Dachebene) oder für erneuerbare Energien genutzte Dachflächen sind von der Begrünung ausgenommen.

### 2. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

---

Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks sind möglichst naturnah zu begrünen und zu pflegen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind unzulässig.

### 3. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 52 LBauO)

---

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf 0,6 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung über 1,0 m<sup>2</sup>
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Lichtwerbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses
- Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung
- Werbeanlagen auf Brandwänden und Dächern

### III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

#### 1. Verwendung regenerativer Energien

---

Bei der Errichtung von Gebäuden wird die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechende Nutzung und Verwendung regenerativer Energien wie beispielsweise Solarenergie, Fernwärme etc. empfohlen.

#### 2. Befestigte Flächen

---

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sollten aus erschließungstechnischen Gründen auf das notwendige Maß beschränkt und soweit keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden (z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke, versickerungsfähiges Ökopflaster).

#### 3. Baugrund

---

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1, DIN EN 1997-2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Sollte bei Eingriffen in den Untergrund Auffälligkeiten des Untergrundes bzw. des Grundwassers auftreten, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzuklären.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen mit einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Für die Bodenplatte und erdberührten Bauteile wird eine Abdichtung nach DIN 18195, Teil 4 gegen nicht stauendes Niederschlags- bzw. Sickerwasser und gegen aufsteigende Bodenfeuchte in Verbindung mit einer Drainage, über die das Wasser frei abgeführt werden kann, empfohlen.

#### 4. Archäologische Bodenfunde

---

1. Die ausführenden Baufirmen werden eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hingewiesen. 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 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht, besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahme, und der Haftung gegenüber der 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 der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Rein vorsorglich wird abschließend darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von

Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## **5. Grenzabstände für Pflanzungen und Einfriedungen**

---

Die Grenzabstände für Pflanzungen und Einfriedungen nach §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

## **6. Benachrichtigung des Amtes für Abfallwirtschaft**

---

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Sichtbarwerden von künstlichen Auffüllungen, Schlacken oder sonstigen Verunreinigungen im Untergrund im Rahmen der Bebauung unverzüglich das Amt für Abfallwirtschaft zu benachrichtigen ist.

## **7. Radonmessungen**

---

Es wird empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden können.

Die dabei ermittelten Ergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz in Mainz weitergeleitet werden, so dass diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz verwendet werden können.

Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 / ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten dabei von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 Meter tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

## 8. Artenschutz

---

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 01.03. des Folgejahres, durchzuführen. Durch diese Maßnahmen werden auch die geringen Restrisiken für Fledermäuse in kleinen Tagesverstecken in den Gehölzen vermieden.

Abbruch- und Umbauarbeiten sollten so weit wie möglich ebenfalls im o.g. Zeitraum außerhalb der Brutzeit begonnen und möglichst ohne längere Unterbrechung fortgeführt werden. Im Fall erkennbarer Nutzungsspuren (alten Nestern u.ä.) kann es sinnvoll sein, die Zugänge außerhalb der Brutzeit zu verschließen, um eine erneute Nutzung zu verhindern und das Risiko einer Tötung zu vermeiden.

Vor Beginn von Baumfällungen und Abrissarbeiten außerhalb dieser Zeit ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sind. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Dies kann auch eine zeitweilige Verschiebung von Arbeiten bzw. Teilarbeiten bedeuten.

Für den Rückbau und ggf. auch für den Umbau und Sanierung von Gebäuden gilt nach § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz:

„Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.“

## 9. Pflanzenliste (Vorschlagsliste, nicht abschließend)

---

Für alle Pflanzungen und Einsaaten ist gebietsheimisches Material zu verwenden.

### Laubbäume 1. Ordnung

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Spitzahorn        | Acer platanoides    |
| Bergahorn         | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche         | Carpinus betulus    |
| Gewöhnliche Esche | Fraxinus excelsior  |
| Traubeneiche      | Quercus petraea     |
| Stieleiche        | Quercus robur       |
| Winterlinde       | Tilia cordata       |
| Bergulme          | Ulmus glabra        |
| Speierling        | Sorbus domestica    |
| Holz-Apfel        | Malus sylvestris    |
| Walnuss           | Juglans regia       |

### Laubbäume 2. Ordnung

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Feldahorn      | Acer campestre     |
| Weißdorn       | Crataegus monogyna |
| Traubenkirsche | Prunus padus       |
| Eberesche      | Sorbus aucuparia   |



Sträucher

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Hainbuche                 | Carpinus betulus   |
| Haselnuss                 | Corylus avellana   |
| Roter Hartriegel          | Cornus sanguinea   |
| Eingriffeliger Weißdorn   | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen            | Euonymus europaeus |
| Gewöhnlicher Liguster     | Ligustrum vulgare  |
| Gewöhnliche Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe                   | Prunus spinosa     |
| Kriechrose                | Rosa arvensis      |
| Schwarzer Holunder        | Sambucus nigra     |
| Traubenholunder           | Sambucus racemosa  |
| Gewöhnlicher Schneeball   | Viburnum opulus    |
| Wolliger Schneeball       | Viburnum lantana   |