



Bebauungsplan Nr. S 21

„Tränke“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Vorentwurf

April 2025

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im nördlichen Teilgebiet des Geltungsbereiches wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Zulässig sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Kindertagesstätte, Kindergarten) und die dazugehörigen Spiel- und Nebenanlagen sowie die notwendigen Stellplätze und Garagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundfläche (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Maßgebend ist der Eintrag in der Planzeichnung. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Pro Gartenparzelle ist eine Gartenlaube bis 8 m² und zusätzlich ein Foliengewächshaus bis 8 m² Grundfläche (GR) zulässig. Die Höhe der Gartenlaube bzw. des Foliengewächshauses ist auf maximal 2,50 m begrenzt.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 12 und § 14 BauNVO)

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese der Zweckbestimmung entsprechen. Weiterhin sind auch notwendige Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

1.7 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(G1) Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ festgesetzt, auf welcher lediglich kleine Gartenlauben, Gerätehütten bzw. Foliengewächshäuser zur kleingärtnerischen Nutzung aufgestellt werden dürfen.

(G2) Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ sollen die bestehenden Grünstrukturen erhalten werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten

Die Befestigung von Zufahrten, Wegen, Lagerflächen, Stand-, Spiel- und Stellplätzen sind möglichst in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wasserdurchlässige Pflasterung, offene Fugen, Sickersteine).

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten, Natriumdampflampen), die einen geringen Blauanteil im Spektrum (über 490 nm) und eine warmweiße Lichtfarbe (bis max. 3000 Kelvin) aufweisen, zu verwenden. Die Lampen sind nach unten auszurichten.

Materialien für die Außenfassaden

Zum Schutz vor Vogelanprall sind für die Fassaden großflächig zusammenhängende Glasflächen und transparente Bauteile nicht zulässig.

Dachflächen

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

1.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.9.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Dachflächen von flach geneigten Dächern (bis 15 Grad) mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu begrünen.

1.9.2 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im festgesetzten Bereich ist der vorhandene Bewuchs mit Sträuchern und Bäumen soweit wie möglich zu schonen. Alle vorhandenen, hochstämmigen Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1,0 m Höhe) sind zu erhalten, soweit ihr Zustand keine Gefahr bildet. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Tränkgraben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft östlich der Gartenparzellen ein Entwässerungsgraben (Gewässer 3. Ordnung), welcher das anfallende Niederschlagswasser der angrenzenden Grundstücke aufnimmt. Die Flurstücke sind ebenfalls im Besitz der Stadt Germersheim und sollen jederzeit von Beauftragten zu Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten betreten werden können.

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78 b Abs. 1 WHG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Risikogebiets gem. § 78 b Abs. 1 WHG. Risikogebiete außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, die hinter einer technischen Hochwasserschutzanlage liegen und bei einem seltener als einmal in 100 Jahren auftretenden Hochwasser überflutet werden.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen, die nicht hochwassersicher errichtet werden können, ist verboten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(örtliche Bauvorschriften, § 88 LBauO)

1.10 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ sind zur Abgrenzung der einzelnen Gartenparzellen ausschließlich offene oder lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig. Offene Einfriedungen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

Im gesamten Plangebiet sind Einfriedungen mit einem Abstand von mindestens 0,10 m zur natürlichen Geländeoberkante zu errichten.

1.11 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.11.1 Dachform

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer (0-25°) und Satteldächer (bis 45°) zulässig.

1.11.2 Fassadengestaltung

Gerätehütten und Gartenlauben innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ sind bei Neuerrichtung in einfacher Holzbauweise auszuführen; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte, unauffällige Farben zulässig.

Hinweise

1.12 Ver- und Entsorgung der Gartenparzellen

Die Kleingartenparzellen sind nicht an die gemeindliche Wasser- und Stromversorgung und nicht an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen. Ein Anspruch auf eine entsprechende Erschließung besteht nicht. Das anfallende Niederschlagswasser kann zur Bewässerung der Gartenparzellen genutzt werden.

Einige Gartenparzellen verfügen über einen Brunnen, durch welchen das Grundwasser zur Bewirtschaftung der Gartenparzelle entnommen werden kann. Weitere Brunnenbohrungen sind mit der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung) abzustimmen.

1.13 Entwässerung

Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG:

1. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
2. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
3. Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.

Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit entsprechenden Antragsunterlagen zu beantragen bzw. mit der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung) als Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Pflanzliste

Zur Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Botanischer Name	Deutscher Name	Sorten	Standort	Allergenität			Blüte	Frucht	Dornen	Giftig	Trockenverträglich
				Gering	Mittel	Hoch					
Kleinwüchsige Bäume bis ca. 10 Meter											
<i>Acer campestre</i> L.	Feldahorn	Elsrijk'			x		n	j	n	n	+
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn		Sonne Halbschatten	x			n	j	n	n	++
<i>Alnus viridis</i>	Grün-Erle		Sonne				j	j	n	n	
<i>Amelanchier arborea</i>	Schnee-Felsenbirne	'Robin Hill'	Sonne Halbschatten		x		j	j	n	n	++
<i>Cladrastis sinensis</i>	Chinesisches Gelbholz		Sonne Halbschatten				n	j	n	n	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	z. B. 'Paul's Scarlet'	Sonne Halbschatten	x			j	j	j	n	++
<i>Fraxinus ornus</i> L.	Manna-Esche	Mecsek, Rotterdam	Sonne		x		j	j	n	n	++
<i>Malus tschonoskii</i>	Woll-Apfel		Sonne		x		j	j	n	n	++
<i>Prunus avium</i> L. var. Avium	Vogelkirsche, Süßkirsche (Varietäten)	z. B. Plena	Sonne		x		j	j	n	n	+
<i>Prunus padus</i> L. subsp. padus	Traubenkirsche	z.B. Schloss-Tiefurt	Sonne		x		j	j	n	n	+
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	z.B. Magnifica	Sonne		x		j	j	n	n	++
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere	z. B. Edulis	Sonne		x		j	j	n	n	++
<i>Tilia mandshurica</i> Rupr. et Maxim	Mandschurische Linde		Sonne		x		j	n	n	n	+
Mittelgroße Bäume bis ca. 20 Meter											
<i>Acer rubrum</i>	Rotahorn	Somerset'	Sonne Halbschatten		x		n	j	n	n	+
<i>Acer x freemannii</i>	Schmalkroniger Rotahorn	Armstrong'		x			n	j	n	n	+
<i>Fraxinus americana</i>	Weißesche	'Autumn Purple'			x		j	j	n	n	+
<i>Larix decidua</i>	Europäische Lärche						n	j	n	n	+

Pinus nigra	Schwarz-Kiefer		Sonne	x	x		n	j	n	n	+
Quercus castaneifolia	Kastanienblättrige Eiche		Sonne				n	j	n	n	+
Tilia x euchlora K. Koch	Krimlinde		Sonne		x		j	n	n	n	-
Zelkova serrata (Thunb. Ex Murray)	Japanische Zelkove	z. B. Green Vase			x		n	n	n	n	+