

**VERBANDSGEMEINDE GRÜNSTADT-LAND
ORTSGEMEINDE BATTENBERG**

BEBAUUNGSPLAN "AM FAULBRUNNER WEG"

BEGRÜNDUNG

Stand: 10.05.2004

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Bahnhofstraße 44
67346 Speyer

Städtebau . Umweltplanung
Telefon 06232/6776-0
Telefax 06232/6776-67

2. Ausfertigung

1. Erfordernis der Planaufstellung / Verfahren

Die Nachfrage nach Wohnungsbauflächen ist in der Verbandsgemeinde Grünstadt aufgrund der positiven demographischen Entwicklung weiterhin vorhanden. In den Ortsteilen soll eine Eigenentwicklung, insbesondere durch die Bereitstellung von Bauland für junge Familien, ermöglicht werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Ortsgemeinde Battenberg die Entwicklung des Baugebiets "Am Faulbrunner Weg" in die Wege geleitet. Im Vorfeld der Planung wurde bereits im Oktober 1998 eine Eigentümerversammlung durchgeführt und in den Folgejahren Erschließungs- und Bebauungsalternativen entwickelt und mit den Eigentümern abgestimmt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Ortsgemeinderat Battenberg am 22.03.1999 beschlossen, für den Bereich "Am Faulbrunner Weg" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Am 25.09.2003 hat der Gemeinderat die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach Bekanntmachung am 16.10.2003 wurde die öffentliche Auslegung vom 27.10.2003 bis zum 28.10.2003 durchgeführt. Von den Bürgern wurden keine Anregungen vorgetragen. Aufgrund von Anregungen der Landwirtschaftskammer wurden Hinweise bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen und des Landesnachbarrechtsgesetzes aufgenommen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Battenberg hat den Bebauungsplan am 22.04.2004 zur Satzung beschlossen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land stellt das Plangebiet als geplante, gemischte Baufläche dar. Im weitgehend abgeschlossenen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes, mit Stand vom 07.07.2000 ist die betreffende Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus soll ein ca. 1.500 m² großes Scheunengrundstück am nördlichen Plangebietsrand mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Die Hinzunahme dieses bereits bebauten Einzelgrundstückes erfordert keine Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dem Landschaftsplan der Verbandsgemeindeverwaltung Grünstadt-Land, Änderungsverfahren mit Stand 16.07.99 sind keine Darstellungen zu entnehmen, die einer baulichen Nutzung entgegenstehen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das geplante Baugebiet "Am Faulbrunner Weg" liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Battenberg und umfasst ca. 1,2 ha. Die Fläche ist derzeit über einen landwirtschaftlichen Weg an den Ortskern angebunden und wird als Wingert bzw. Acker landwirtschaftlich genutzt. Im Osten und Süden grenzen Wohnbaugrundstücke an. Das Geländeniveau steigt vom südöstlichen Rand von 312 m ü. NN auf 323 m ü. NN. Die durchschnittliche Neigung beträgt ca. 7-8 %. Die umgebende Bebauung ist durch ein- und zweigeschossige, weitgehend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

4. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG liegt nicht vor.

Aufgrund der geplanten Nutzungsart und der geringen Plangebietsgröße fällt der Bebauungsplan nicht unter die in Anlage 1 des UVPG genannten Anlagen.

Darüber hinaus werden hinsichtlich

- der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,
 - der Abfallerzeugung,
 - der Umweltverschmutzung und Belästigungen sowie
 - des Unfallrisikos, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien
- keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Ein Schutzstatus nach Landespflege- oder Wasserrecht liegt nicht vor.

4.2 Landschaftspflegerisches Gutachten und landwirtschaftliche Belange

Im Rahmen des Planverfahrens wird ein landschaftsplanerischer Planungsbeitrag erstellt und das erforderliche Abwägungsmaterial i.S.d. § 1a BauGB bereitgestellt. Zur Jahresmitte 2001 wurde eine Bestanderfassung der Vegetation und der Biotoptypen durchgeführt.

Die geplante Bebauung am nördlichen Ortsrand von Battenberg ist für das Biotoppotential mit nur geringfügigen nachteiligen Auswirkungen verbunden.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche und dem damit verbundenen Eintrag von Dünger und Pestiziden sind die wenigen verbliebenen potentiellen Lebensräume wie Grassäume und die oberen Bodenschichten stark vorbelastet. In den Bereichen der zukünftigen Gärten ist zwar auch mit dem Einsatz chemischer Mittel zu rechnen, die Strukturvielfalt in Hausgärten ist jedoch erheblich größer als im Bestand, so dass insgesamt für das Biotoppotential im Sinne von Lebensmöglichkeiten und Vielfalt an Pflanzen und Tieren trotz der geplanten Bebauung eher von einer Aufwertung auszugehen ist.

Die Auswirkungen auf das Lokalklima sind wegen der geringen Größe des Plangebietes und der Kuppenlage von Battenberg als unwesentlich einzustufen.

Die Bodenpotentiale Wasserfilter-, Wasserspeicher- und -versickerung (Grundwasserneubildung) sind dagegen stark betroffen, da sie im Bereich der durch Gebäude und Straßen versiegelten Flächen vollständig verloren gehen. Dies kann vor Ort lediglich durch die Nutzung der Gartenflächen zur Niederschlagswasserversickerung bzw. den Einsatz von Anlagen zur Brauchwassernutzung ausgeglichen werden. Die verbleibenden Defizite sind nur im Rahmen einer externen Kompensationsfläche ausgleichbar.

Für das Landschaftsbild ergeben sich Beeinträchtigungen für den nordöstlichen Plangebietsbereich. Hier ist zu berücksichtigen, dass derzeit der oberhalb des am Südhang gelegenen Planungsgebietes liegende Kuppenbereich aufgrund der Offenheit der Landschaft und der Sichtbeziehungen in unterschiedliche Landschaften, insbesondere bis in das Rheintal hinein, eine besondere Attraktivität aufweist. Dies wird auch im Landschaftsplan der VG Grünstadt-Land mit der im Zielplan für den im NO vorhandenen Siedlungsrand gewählten Darstellung "Siedlungsstop hangaufwärts", (um Landschaftsbild zu schützen) deutlich.

Hier sollte daher der Schwerpunkt auf einer Eingriffsminimierung liegen. Das bedeutet zum einen, mit der Bebauung soweit wie möglich vom Kuppenbereich Abstand zu halten (dies wird durch die Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereiches gesichert) und eine entsprechende Höhenbegrenzung für die Gebäude, gegebenenfalls auch für die anzupflanzenden Vegetation festzusetzen.

Eine Kompensation der unvermeidlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollte unbedingt im betroffenen Plateaubereich realisiert werden. Auch hier wird empfohlen, nur sparsam Gehölzstrukturen zu verwenden und den Schwerpunkt auf ein Biotop mit "Offenlandcharakter" zu setzen. Als Kompensationsfläche wurden zwei zusammenhängende, brachgefallene Ackerflächen in einer Entfernung von ca. 350 m zum Plangebiet vorgeschlagen. Die beiden Flurstücke mit den Nummern 215 und 224 haben eine Gesamtfläche von ca. 4.300m². Eine ca. 870 m² große

Sukzessionsfläche soll erhalten bleiben und auf der übrigen Fläche soll eine extensiv genutzte Obstwiese mit weniger hoch wachsenden Bäumen entwickelt werden, von der aus eine ungestörte Sichtbeziehung in das Rheintal besteht und die gleichzeitig den Erholungswert der Landschaft steigert, indem sie zum Aufenthalt einlädt.

Die genannten Ausgleichsflächen sind im Eigentum der Gemeinde und Inhalt des städtebaulichen Vertrages. Aufgrund der Abstimmungsgespräche mit den betroffenen Landwirten und der Landwirtschaftskammer steht der genannte Bereich langfristig für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung und kann auch mit angrenzenden Bereichen als größere, zusammenhängende Fläche für ökologische Maßnahmen genutzt werden – zumal die betroffenen Flächen landwirtschaftlich nur schlecht nutzbar sind.

Aufgrund der Anregungen der Landwirtschaftskammer wird im Hinblick auf die Bestimmungen einer veränderten Spritzmittelverordnung darauf hingewiesen dass sämtliche, auch planexterne landespflegerische Maßnahmen und Gehölzpflanzungen auf bereits landwirtschaftlich genutzten Flächen durchgeführt werden. Ebenso wurde hinsichtlich der Anpflanzungen und Einfriedigungen auf das Landesnachbarrechtsgesetz hingewiesen.

Am Westrand des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches, wird ein privater Wendeweg für landwirtschaftliche Fahrzeuge angelegt. Grundlage für die Anlage und Unterhaltung dieses ca. 3,0 m breiten Streifens ist eine privatrechtliche Einigung der betroffenen Grundstückseigentümer. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Über die Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern hinaus, werden die Festsetzungen insbesondere die Minimierung der Versiegelung regeln.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Baugebiet soll ein wichtiger Beitrag für die Versorgung mit Familienhäusern geleistet werden. In Anlehnung an die im Umfeld vorhandenen Strukturen soll daher eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Im Vorfeld wurden nach Prüfung mehrerer Erschließungsalternativen Planungsvorstellungen in Form von Gestaltungsplänen entwickelt. Die geplante Bebauung ist überwiegend parallel zum Hang vorgesehen, die Aufenthalts- und Gartenbereiche können dadurch überwiegend nach Süden und Westen orientiert werden. Die landschaftlich exponierte Lage am Ortsrand wird durch Festsetzungen zur Höhenbegrenzung, zur baulichen Dichte, zur Dachneigung und Dachgestaltung sowie durch Anpflanzungen in besonderer Weise berücksichtigt.

5.1 Städtebauliche Konzeption / wesentliche Festsetzungen

Die Lage des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges (Faulbrunner Weg) bleibt erhalten. Der bisherige Weg wird zur verkehrsberuhigten Erschließungsstraße ausgebaut und dient der Fahr- und Fußwegerschließung zur Ortslage. Die Verbindung zur nördlich angrenzenden Feldlage für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Fußgänger bleibt erhalten. Ausgehend von dieser Erschließungsstraße wird das restliche Plangebiet durch eine "Wohnwegschleife" erschlossen. Die Erschließungsmaßnahmen sollen als gemischte Verkehrsflächen mit einer Breite von 4,75 bis 5,5 m ausgeführt werden; östlich des Faulbrunner Weges ist lediglich ein Weg mit einer Breite von 3,0 m zur Erschließung von ca. 3 Grundstücken erforderlich.

Durch diese Erschließung wird der Anteil öffentlicher Flächen auf ein vertragliches Minimum reduziert und ein flächen- und kostensparendes Konzept dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zulässig; die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit dem Ausschluss sollen Störungen im Plangebiets selbst, aber auch in der angrenzenden Wohngebieten vermieden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit einer Obergrenze der Grundfläche pro Baugrundstück und durch Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen bestimmt. Zur Vereinfachung des Planvollzugs ist die Festsetzung der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl nicht vorgesehen.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,3, die Grundfläche mit max. 160 m² festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ unterhalb dem Höchstmaß der BauNVO soll eine ortsuntypische Verdichtung vermeiden und sicherstellen, dass auch nach Anrechnung der Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten etwa die Hälfte der Grundstücke unbebaut und unversiegelt bleiben. In Verbindung mit der festgesetzten Mindestgröße von Baugrundstücken entstehen Grundflächen von 120 – 160 m². Bei Inanspruchnahme der festgesetzten Höhe sind Wohnflächen von etwa 200 - 260 pro Gebäude realisierbar.

Die festgesetzten Höhen haben eine großzügige, eingeschossige Bebauung zuzüglich einem Dachgeschoss zum Ziel. Die Traufhöhen sind so festgesetzt, dass ein Sockel, ein Erdgeschoss und ein Kniestock zur besseren Nutzung des Dachgeschosses möglich sind. Die Firsthöhen sind so festgesetzt, dass bei einer durchschnittlichen Haustiefe von ca. 8,0 – ca. 12,0m die festgesetzte Dachneigung von 30 – 45° realisiert werden kann.

Aufgrund der Geländeneigung liegen die Grundstücke südlich der Planstassen A,C und D in der Mitte des Baufensters etwas ein Meter niedriger als die angrenzende Verkehrsfläche; die Höhen wurden daher differenziert und für die südlich an diese Planstraßen angrenzenden Grundstücke um 1,0 m niedriger festgesetzt.

Aufgrund der Anregungen im Planverfahren wurde die Firsthöhe im Kuppenbereich (nördlich der Planstraße C) auf max. 331 m über NN festgesetzt. Damit wird die maximal zulässige Firsthöhe in diesem Bereich um einen Meter reduziert und der besonderen landschaftlichen Situation entsprochen.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei beschränkt. Mit der Beschränkung der Wohneinheiten soll dem Charakter der umgebenden Bebauung entsprochen werden und eine gebietsunverträgliche und störende Verdichtung vermieden werden. Insbesondere Konflikte, die durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei einer Mehrfamilienhausbebauung zu erwarten sind, sollen durch diese Festsetzung unterbunden werden.

Durch die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 bzw. max. 160 m² überbaubare Fläche, die Beschränkung der Stellplätze im Vorgartenbereich sowie die Festsetzung von versickerungsfähiger Oberflächengestaltung der Stellplätze und deren Zufahrten, wird der Überbauungs- und Versiegelungsgrad im Plangebiet minimiert.

Entsprechend den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes wird für die Baugrundstücke die Anpflanzung von Einzelbäumen und im Randbereich die Anlage von 3,0 m breiten Pflanzstreifen zu Eingrünung des Ortstrandes festgesetzt und die vorgeschlagenen Gehölzartenliste übernommen. Aufgrund der landschaftlich exponierten Lage sollen "riegelartige" Anpflanzungen und besonders hoch wachsende Arten weitgehend vermieden werden.

Bestehende Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden, die vorhandene Feldscheune wird bei Realisierung einer Neubebauung abgebrochen.

Der Bebauungsplan enthält Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen. Damit soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

Dem örtlichen Charakter entsprechend werden die Dächer als geneigte Dächer mit 30 - 45° Neigung ausgeführt. Das Maß für Dachaufbauten ist begrenzt, um auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge die festgesetzte Traufhöhe einzuhalten.

Damit soll vermieden werden, dass durch die Dachaufbauten der Eindruck eines weiteren Geschosses entsteht und statt der ein- und zweigeschossigen Bebauung der gestalterische Eindruck einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entsteht.

5.2 Konzeption Bodenschutz

Durch den Bebauungsplan ist für das Schutzgut Boden mit Eingriffen durch Überbauung bzw. Versiegelung und Teilversiegelung zu rechnen. Mit folgenden Maßnahmen sollen diese Eingriffe vermieden bzw. gemindert werden:

- Beschränkung der versiegelten Flächen und der Zufahrten sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen) im Bereich privater Grundstückszufahrten und nicht überdachter Stellplätze,
- Wiederverwendung des Mutterbodens auf dem Grundstück,
- Durchführung von Bodenarbeiten entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien,

5.3 Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz

Hauptbeeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop sind die Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetationsstrukturen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch Geländemodellierung, Bebauung und Entfernung ortstypischer Vegetation zu erwarten. Mit folgenden Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen vermieden bzw. gemindert werden:

- Pflanzgebote
- Vorgaben hinsichtlich der Gebäudehöhen und der äußeren Gestaltung der Gebäude, Anpassung an die nähere Umgebung; Berücksichtigung der Hanglage

5.4 Konzeption Wasserschutz

Die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen und Bodenverdichtung führen dazu, dass anfallendes Regenwasser zu erhöhtem Anteil als Oberflächenwasser abfließt und zu geringerem Anteil zur Neubildung von Grundwasser beiträgt. Dies soll insbesondere mit folgenden Maßnahmen vermieden bzw. gemindert werden:

- Vermeidung der Versiegelung
- Anlage von versickerungsfähigen Oberflächen.

5.5 Konzeption Klima/Luft und Immissionsschutz

Durch Versiegelung und Beseitigung von Vegetation wird kleinräumig das Regenerationspotential der Luft verringert. Insgesamt wird durch Verringerung der aktiven Oberfläche die ausgleichende Wirkung auf den Temperaturgang beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen des Klimas sollen durch folgende Maßnahmen so gering wie möglich gehalten werden:

- Minderung der Versiegelung,
- Anpflanzungen auf Baugrundstücken und im Straßenraum,
- Zulässigkeit begrünter Dächer, Fassadenbegrünung.

5.6 Konzeption Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Für die Wasserversorgung sind dezentrale Druckerhöhungsanlagen erforderlich.

Im Faulbrunner Weg ist ein Regen- und Schmutzwasserkanal vorhanden. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist bedingt durch die Bodenart und das z.T. starke Gefälle zur bereits bebauten Hauptstraße nur eingeschränkt möglich.

Der Bebauungsplan wurde mit der parallel erstellte Erschließungs- und Entwässerungskonzeption abgestimmt. Die Kanalisation ist als Trennsystem vorgesehen. In den Flächen für Anpflanzungen sind

1,0 m breite Mulden zur Oberflächenentwässerung zulässig. Zur Aufnahme von überschüssigem Niederschlagswasser von den westlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Plangebietes ist ein Leitungsrecht zur Aufnahme eines Regenwasserkanals festgesetzt.

6. Bodenordnung.

Es wird ein freiwilliges Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,20 ha	100,0 %
Wohnbauflächen	ca. 1,01 ha	ca. 84 %
Öffentliche Verkehrsfläche Bestand	ca. 0,05 ha	ca. 5 %
Öffentliche Verkehrsfläche neu	ca. 0,13 ha	ca. 11 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,01 ha	< 1%

NACHTRIEB & WEIGEL

Städtebau . Umweltplanung

I:\Projekte\Battenberg\9902_BP_Faulbrunner\Bg_Tflbg_7.doc

**VERBANDSGEMEINDE GRÜNSTADT-LAND
ORTSGEMEINDE BATTENBERG**

BEBAUUNGSPLAN "AM FAULBRUNNER WEG"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 10.05.2004

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Bahnhofstraße 44
67346 Speyer

Städtebau . Umweltplanung
Telefon 06232/6776-0
Telefax 06232/6776-67

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig; die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhen) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3**, die maximal zulässige **Grundfläche beträgt 160 m²**. Für die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist jeweils das kleinere von beiden Nutzungsmaßen maßgebend.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) nach Planeintrag differenziert festgesetzt.

Als Traufhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut definiert. Bezugshöhe ist die Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

Die Traufhöhe (TH) beträgt max. 5,0 m

Die Firsthöhe (FH) beträgt max. 9,0 m

Für die südlich der Planstraßen A, C und D angrenzenden Grundstücke beträgt die

Die Traufhöhe (TH) beträgt max. 4,0 m

Die Firsthöhe (FH) beträgt max. 8,0 m

Im Bereich nördlich der Planstraße C ist die max. Firsthöhe auf 331 m ü.NN begrenzt.

Bei versetzten Pultdächern darf die obere Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

Bei den ausnahmsweise zulässigen einseitig geneigten Pultdächern ist die untere Schnittkante in Höhe der festgesetzten Traufhöhe zulässig; die obere Schnittkante darf die festgesetzte Traufhöhe um max. 1,0 überschreiten.

Bei den ausnahmsweise zulässigen Flachdächern ist der obere Wandabschluss in Höhe der festgesetzten Traufhöhe zulässig

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten
4. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
5. **Mindestgröße von Baugrundstücken** § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Die Mindestgröße für Baugrundstücke im Geltungsbereich wird mit 400 m² festgesetzt.
6. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Im Vorgartenbereich sind max. 2 Stellplätze zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind im Vorgartenbereich unzulässig.
Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind einschließlich der o.g. "Vorgartenstellplätze" insgesamt bis zu einer Breite von maximal 5 m pro Grundstück zulässig.
7. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
8. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Minimierung der Versiegelung
Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen).
Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
In Verlängerung der Planstraße A ist entlang der künftigen Grundstücksgrenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der westlichen Plangebietsgrenze ein 3 m breites Leitungsrecht zulässig.
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Für Gehölzpflanzungen im Planungsgebiet sind überwiegend einheimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Die max. Wuchshöhe der Gehölze darf die zulässige Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten. Vorschläge für entsprechende Gehölzarten finden sich unter 10.3.

Von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten kann unter Beibehaltung der Gesamtanzahl abgewichen werden.

10.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum aus der Pflanzliste anzupflanzen; auf Baugrundstücken ab 600 m² ist mind. ein Baum pro 300 m² zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück zu erhaltende Bäume nach werden angerechnet. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Gehölzartenliste zu ersetzen

10.2 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken / "Ortsrandgrün"

Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine aufgelockerte Baumhecke mit mindestens 1 Gehölz/2 m² und einem Baumanteil von 5% anzulegen. In den Flächen für Anpflanzungen sind 1,0 m breite Mulden zur Oberflächenentwässerung zulässig.

10.3 Gehölzartenlisten

Acer campestre	(Feldahorn)
Alnus incana	(Grauerle)
Carpinus betulus (als Heckenpflanze)	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Waldhasel)
Crataegus monogyna	(Eingriffel. Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Spindelstrauch)
Juniperus communis	(Wacholder)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Malus sylvestris	(Holzapfel)
Malus domestica	(Apfel)
Prunus cerasifera	(Blutpflaume)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Ribes alpinum	(Alpenjohannisbeere)
Salix capraea	(Salweide)
Salix daphnoides	(Reifweide)
Taxus baccata	(Eibe)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,15 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

II. Örtliche Bauvorschriften § 88 LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr.1 LBauO

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad. Dachaufbauten, Zwerchhäuser sind in Form von Schlep- oder Giebelgauben zulässig.

Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen können eine andere Dachneigung aufweisen.

Bei "Nullenergiehäusern" und bei begrünten Dächern sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind rottonige Ziegel oder Dachsteine, begrünte Dächer sowie Sonnenkollektoren zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen, untergeordneten Nebengebäuden und den o.g. Ausnahmen können andere Materialien zugelassen werden.

Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten ein Drittel einer Dachseite nicht überschreitet. Der First der Dachaufbauten darf den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.

3. Einfriedungen § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Die Höhe der Grundstückseinfriedungen beträgt zur angrenzenden öffentlichen Fläche max. 0,8 m. Im Bereich der Terrassen sind Sichtschuttfelder von max. 2,00 m Höhe und max. 4,00 m Länge zulässig.

Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Wandscheiben etc. sind mit Rankpflanzen wie Efeu, wilder Wein, Knöterich, Glyzinie, etc. flächig zu begrünen.

4. Stellplätze § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

Im Geltungsbereich werden pro Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten.

III. Hinweise

Druckerhöhungsanlagen

Der vorhandene Betriebsdruck reicht für die Wasserversorgung des Baugebiets "Am Faulbrunner Weg" nicht aus. Deshalb sind dezentrale Druckerhöhungsanlagen (in jedem Wohngebäude) erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen dass sämtliche, auch planexterne **landespflegerische Maßnahmen und Gehölzpflanzungen** auf bereits landwirtschaftlich genutzten Flächen durchgeführt werden.

Insbesondere bei Gehölzpflanzungen und Einfriedigungen sind die Regelungen des **Landesnachbarrechtsgesetzes** zu beachten.

IV. Teilungsgenehmigung § 19 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen Grundstücksteilungen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

I:\Projekte\Battenberg\9902_BP_Faulbrunner\Bg_TfTf_7_plan.doc