

# GEMEINDE BISSERSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM HÜBEL"

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446)  
BGBl. III 213-1-2.

#### Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Grundstücksgröße
4. Höhenlage der baulichen Anlagen
5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
6. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
8. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für die Wasserwirtschaft
11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO):

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

1. Anlagen für Verwaltung,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,4,
- Geschossflächenzahl: 0,8,
- Firsthöhe: Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 9,50 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird. Die in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkte gelten als Tiefpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe der jeweiligen direkt angrenzenden Grundstücke.
- Dachneigung 25 - 45 Grad

**3. Grundstücksgröße**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bei Doppelhaushälften darf eine Mindestgröße von 250 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden.

Bei Einzelhäusern darf eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden.

**4. Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird. Die in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkte gelten als Tiefpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe der jeweiligen direkt angrenzenden Grundstücke.

**5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**6. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.  
Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

**7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 26 BauGB)

7.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

**8. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze und Carports**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

8.1 Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.  
Außerhalb der o.g. Flächen sind die o.g. Anlagen nur erlaubt, sofern sie gemäß § 61 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz genehmigungsfreie Vorhaben sind.

8.2 Vor Garagen ist ein zusätzlicher Stauraum (zur Straßenbegrenzungslinie / PKW-Abstellplatz) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.

**9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a u. b BauGB)

**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

9.1 Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche ist im Bereich des Lärmschutzwalles intensive einzugrünen (30 % der Fläche mit Strauchpflanzungen – es ist dabei 1 Strauch je m<sup>2</sup> Grünfläche zu pflanzen - und zusätzlich je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche 1 Baum / 100 m<sup>2</sup> Grünfläche, Arten s. Artenliste im Anhang).

9.2 Zur Ergänzung der grünordnerischen Maßnahmen im öffentlichen Bereich wird auf den angrenzenden privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Lärmschutzwall die Eingrünung gemäss der öffentlichen Fläche fortgesetzt (30 % der Fläche mit Strauchpflanzungen – es ist dabei 1 Strauch je m<sup>2</sup> Grünfläche zu pflanzen - und zusätzlich je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche 1 Baum / 100 m<sup>2</sup> Grünfläche, Arten s. Artenliste im Anhang).

9.3 Für Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Mindestanforderung:

für Einzelbäume: Stammumfang > 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);

für Strauchgehölze: Qualität Str. 2xv o.B. 60-100 cm;

für Obsthochstämme: Stammumfang > 10 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);

für Walnussbäume im Straßenraum: Stammumfang > 20 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

**Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

9.5 Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzflächen sind zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

9.6 Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

## 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.16 i.V.m. Nr.20 u. Nr.25 BauGB)

### Regelung der Oberflächenwasserversickerung, Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen Private Flächen

- 10.1 Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche erstellt werden dürfen.

### Schutz von Boden

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

### Öffentliche und private Flächen

- 10.2 Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

### Ersatzflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

- 10.3 Die Ersatzfläche (3400 m<sup>2</sup> aus dem Öko-Konto der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land) auf dem Flurstück 583, Gemeinde Obrigheim, Ortsteil Colgenstein, Gewinn „Am Bordweg“, ist zu 30 % mit linearen Feldgehölzen (Hecken) aus der Artenliste „Sträucher“ im Anhang dicht zu bepflanzen. Es ist dabei 1 Strauch je m<sup>2</sup> Grünfläche zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Sträucher ist ein Baum aus der Artenliste „Bäume II Ordnung“ im Anhang zu pflanzen. Die angepflanzten Gehölze sind zu unterhalten und zu pflegen. Die restlichen Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und durch 1x jährliche Mahd zu pflegen.

Die Durchführung dieser Ersatzmaßnahmen könnte bereits vor Realisierung der eigentlichen Baumaßnahme erfolgen.

Das Ziel ist jedoch, die Kompensationsfläche durch Flächentausch im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens in die Öko-Kontofläche der Verbandsgemeinde zu verlegen. Diese Fläche (Westliche Hälfte der Flurstücke 714-731 und die Flurstücke 734-737) befindet sich ebenfalls „Am Bordweg“, ca. 500 m südlich des Flurstückes 583.

## 11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist ein Wall mit einer Höhe von 3 m über der künftigen Geländeoberkante der südlich an den Wall angrenzenden Grundstücke zu errichten.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****GESTALTUNGSSATZUNG****Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998.

**Inhalt**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
  3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- 1.1 Dachgestaltung
    - 1.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - nur geneigte Dächer zulässig.  
Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei Gartenlauben und Geräteschuppen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
    - 1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 25 - 45 Grad.  
Ausnahmen:  
- Nebenanlagen mit geneigtem Dach in den rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen eine flachere Dachneigung haben.  
-
    - 1.1.3 Dacheindeckung

Ziegel, Schiefer, Betondachsteine, Dachbegrünung.  
Für Gauben sind auch handwerklich gefertigte Blecheindeckungen erlaubt.
    - 1.1.4 Dachfarbe

Grautöne, Rottöne, Brauntöne, Schwarz.
  2. **Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
    - 2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.  
Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.
    - 2.2 Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum II. Ordnung oder 1 Obstbaum der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und zu unterhalten. Anpflanzungen nach Punkt 9.2 der Planungsrechtlichen Festsetzung können auf diese Festsetzung angerechnet werden
    - 2.3 Der Anteil gärtnerisch anzulegender und zu pflegender Flächen an den nicht überbauten Grundstücksflächen muss mindestens 80 % betragen. Hierbei sind mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen. Davon ausgenommen sind die Grundstückszufahrten.
    - 2.4 Für die Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.
  3. **Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
    - 3.1 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

**Hinweis:**

Im Baugebiet ist mit Schichten- bzw. Grundwasser zu rechnen. Für die Hochbauten sind entsprechende Gutachten zu erstellen. Die Keller sind gegebenenfalls gegen drückendes Wasser zu schützen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf das Nachbarrecht Rheinland-Pfalz verwiesen.

Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen hat der Planungsträger, sowie für spätere Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 hinzuweisen.

Zu Wirtschaftswegen und zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind 50 cm Grenzabstand zur Einfriedung einzuhalten. (siehe § 42 Nachbarrechtsgesetz)

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Die anfallenden Oberflächenwässer sollen im Plangebiet versickern bzw. verdunstet werden.

Zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken ist pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 2 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zu schaffen.

**Empfehlungen:**

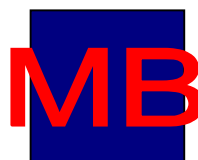
Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

**Aufgestellt im Auftrag der**

**LI Consult GmbH**  
Pforzheimer Straße 24  
75242 Neuhausen

**für die Ortsgemeinde Bissersheim**

**durch**



**Matthias Braun**, Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal  
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen  
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567

**Frankenthal, im Oktober 2003/S158/tf031010**

## Anhang 1

### Artenliste für Neupflanzungen:

<u>Bäume I. Ordnung</u>		<u>Kulturobst (Hochstamm)</u>
Acer platanoides	Spitz - Ahorn	<u>Apfelhochstamm</u>
Fraxinus excelsior	Esche	Berner Rosenapfel
Juglans regia	Walnussbaum	Bohnapfel
Quercus robur	Stieleiche	Engelberger
Quercus petraea	Traubeneiche	Salemer Klosterapfel
Tilia cordata	Winterlinde	Schwaigheimer Rambur
		Spätblühender Winterapfel
		Teuringer Rambour
<u>Bäume II. Ordnung</u>		<u>Birnenhochstamm</u>
Acer campestre	Feld - Ahorn	Grüne Jagdbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Klapps Liebling
Malus silvestris	Holzapfel	Schweizer Wasserbirne
Prunus avium	Vogelkirsche	Wildling von Einsiedeln
Prunus domestica	Pflaume	<u>Süßkirschen</u>
Pyrus pyreaster	Holzbirne	Dollenseppler
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Hedelfinger
Sorbus domestica	Speierling	Ritterkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere	<u>Sauerkirschen</u>
		Schattenmorelle
		Schwäbische Weinweichsel
<u>Sträucher</u>		
Acer campestre	Feld - Ahorn	
Buddleja davidii	Sommerflieder	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Corylus avellana	Hasel	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa arvensis	Feldrose	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Wein - Rose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Syringa vulgaris	Flieder	
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	
<u>Kletter- und Rankpflanzen</u>		
Clematis spec.	Waldrebe in Sorten	
Hedera helix	Efeu	
Lonicera spec.	Geisblatt in Sorten	
Parthenocissus tripuspidata	Wilder Wein	
Polygonum aubertii	Knöterich	