

# 1. Ausfertigung

Gemeinde

Verbandsgemeinde Freinsheim  
Ortsgemeinde Bobenheim am Berg

ZUR VERFÜGUNG
VOM: <u>11.09.1996</u>
AZ.: <u>610-131.13.n/</u> <u>Bob-131 Ei-De</u>

## BEBAUUNGSPLAN "IM WOOGTAL - ÄNDERUNG I"

PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Geändert im Januar 1996

Büro  
Meckler +Partner  
Richard-Wagner-Straße 52  
67655 Kaiserslautern

# PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BauGB UND LBauO

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS.1 BauGB)

### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

REINES WOHNGEBIET (WR) gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB).

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude (§ 4 Abs.2 Nr.1 BauNVO) und die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

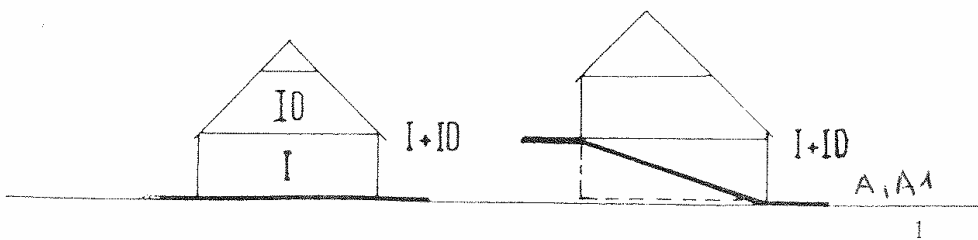
Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden (§ 4 Abs.3 Ziff.1 BauNVO).

Sonstige Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Für die mit "A" und "A<sup>1</sup>" gekennzeichneten Gebiete  $Z = II$ , d.h. zwei Geschosse und für die mit "B" gekennzeichneten Gebiete  $Z = I + ID$ , d.h. ein Geschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss.



Bereiche "A" und "A<sup>1</sup>": GRZ = 0,4; GFZ = 0,8

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den mit "A" und "A<sup>1</sup>" gekennzeichneten Gebieten darf gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs.1 BauNVO höchstens den Wert GRZ = 0,4 betragen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf in dem mit "A" und "A<sup>1</sup>" bezeichneten Gebieten einen Wert von GFZ = 0,8 nicht übersteigen.

Bereich "B":

Für die mit "B" gekennzeichneten Gebiete wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- maximal überbaubare Grundfläche (GR) = 200 qm
- maximale Geschossfläche (GF) = 400 qm

## 2.0 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Bauweise wird für das gesamte Bebauungsplangebiet als offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauGB festgesetzt. In den mit "A, A<sup>1</sup>, B, C und D" bezeichneten Gebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

Bei offener Bauweise beträgt die Mindestgröße der neu zu bildenden Grundstücke im gesamten Geltungsbereich 400 qm (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

## 3.0 Überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind im Planeintrag durch Angabe von Baugrenzen festgelegt.

## 4.0 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

4.1 Für die mit "B" gekennzeichneten Bereiche sind die Garagen auf den dafür gekennzeichneten Flächen zu errichten.

Für die mit "A" gekennzeichneten Bereiche können sie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen unter Beachtung der besonderen topographischen Situation gemäß Landesbauordnung (LBauO) errichtet werden.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind für die mit "B" gekennzeichneten Bereiche nicht zulässig.

## 5.0

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i.V.mit (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Gehölzpflanzung

In der mit "E" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist die vorhandene Pflanzendecke aus Cotoneaster zu entfernen und durch Pflanzenarten der nachfolgenden Auswahllisten A, B und C vollständig zu ersetzen. Die Grünfläche ist in einen waldartigen Bestand aus den genannten Arten umzuwandeln. Dieser ist mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

**Auswahlliste A: Laubbäume**

Apfel	Malus sylvestris oder Hochstamm-Obstbäume
Birne	Pyrus communis oder Hochstamm-Obstbäume
Edelkastanie	Castanea sativa
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Speierling	Sorbus domestica
Spitzahorn	Acer platanoides
Süßkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Walnuß	Juglans regia
Zwetschge	Prunus domestica

**Auswahlliste B: Sträucher**

Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

**Auswahlliste C: Sonstige vorzugsweise zu verwendende Pflanzenarten**

Buschwindröschen	Anemone nemorosa
Efeu	Hedera helix
Goldnessel	Lamium galeobdolon

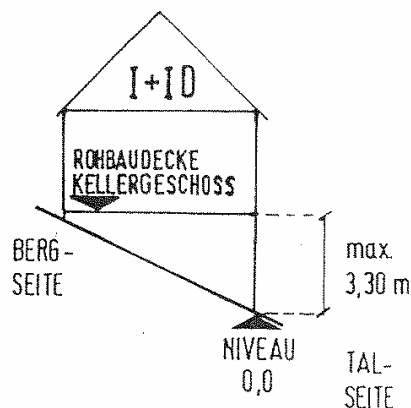
Lungenkraut	Pullmonaria angustifolia
Maiglöckchen	Convallaria majalis
Nieswurz	Heleborus foetidus
Salomonsiegel	Polygonatum odoratum
Schäfschwengel	Festuca ovina
Steinsäme	Lithospermum
	Purpureocaeruleum
Wald-Erdbeere	Fragaria vesca
Wald-Hainsimse	Luzula sylvatica
Wurmfarn	Dryopteris filix mas

## 6.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0.0 als Bezugsmaß herangezogen. Bei den mit "A" und "B" bezeichneten Gebieten entspricht das Niveau 0.0 dem Schnittpunkt zwischen der talseitig gelegenen äußeren Gebäudekante und dem vor Baubeginn bestehenden natürlichen Gelände (siehe Systemskizze 1)

- 6.1 In den mit "B" bezeichneten Gebieten darf die "Rohbaudecke Kellergeschoss" eine Höhe von maximal +3,30 m über dem vor Baubeginn vorhandenen natürlichen Gelände nicht überschreiten.

### SYSTEMSKIZZE 1



Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig.

- 6.2 In den Bereichen, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, sind bei ~~zweigeschossiger Bauweise Kniestöcke unzulässig~~. Bei Bebauung I oder I+ID sind in diesen Bereichen Kniestöcke bis max. 0,80 m zulässig. (Ausnahme nächste Seite)

Ausnahme: Im Bereich "B" sind auf der Hangseite Kniestöcke in unbegrenzter Höhe zulässig, auf der Talseite bei zwei Vollgeschossen unzulässig.

7.0 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB))

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen sind mindestens 6 Obst-Hochstämme an den im Plan ausgewiesenen Standorten zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Die Bodendecke ist als zweischürige, ungedüngte Wiese anzulegen. Der erste Schnitt darf jeweils nicht vor dem 15. Juni des Jahres erfolgen.

8.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen

An den in der Plandarstellung bezeichneten Standorten sind einheimische (landschaftstypische) Laubbäume als Einzelbäume oder Baumgruppen der oben aufgeführten Auswahlliste A anzupflanzen, zu pflegen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Zu verwenden sind Bäume in der Größe: 2 bis 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe 14-16 cm.

8.2 Pflanzgebot für Hecken, Buschgruppen und flächenhafte Anpflanzungen

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind heimische Hecken- oder strauchartige Gehölze zu pflanzen. Vorgeschlagen werden Schlehen, Hainbuchen und Haselnuss.

8.3 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen

Die im Bebauungsplangebiet befindlichen Bäume (vor allem Eberesche, Kiefer und Kastanie) sind in den Gartenbereichen zu erhalten und zu pflegen. Baumfällungen sind nur durch Baumaßnah-

men bedingte Erfordernisse zulässig und sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken. Insbesondere sind die von der Baumaßnahme nicht unmittelbar betroffenen Bäume auch während der Bauzeit durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen. Der Bauherr hat hierfür die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen und zu überwachen.

#### 8.4 Bindungen für die Erhaltung von flächenhaften Grünbereichen und waldähnlichen Bestockungen.

Die im Planeintrag als zu erhaltende flächenhafte Vegetation gekennzeichneten Flächen sind in ihrem natürlichen Bewuchs einschließlich des Baumbestandes auf Dauer zu erhalten und zu schützen. Ausnahmen sind nur mit Genehmigung des Gemeinderats und nach Absprache mit dem zuständigen Revierförster zulässig.

Die Errichtung einer Zufahrt gemäß Planeintrag vom Weg Nr. 1124/57 auf das Grundstück Nr. 1124/55 über die Grünfläche Nr. 1124/56 ist ausnahmsweise zulässig. Dabei darf die Wegbreite höchstens 3,50 m betragen.

#### 8.5 Erhaltungsbinding "Waldvegetation"

Innerhalb der im Planbild festgesetzten Fläche zur Erhaltung der Waldvegetation ist der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Soweit im Rahmen von Verkehrssicherungsmaßnahmen die Beseitigung von Bäumen oder Sträuchern unumgänglich ist, sind diese durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Hierbei ist pro gefällttem Baum ein Laubbaum der oben aufgeführten Auswahlliste A in der Größe: 2 mal verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 10-12 cm und pro gefällttem Strauch drei Sträucher der oben angeführten Auswahlliste B in der Größe 2 mal verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Zusätzlich zu den Gehölzen können standortgerechte Stauden, Gräser und Farne der Auswahlliste C angepflanzt werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS.4 BauGB) I.V. MIT § 86 DER LANDESBYUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig. Im Bereich "D" sind darüber hinaus auch Pultdächer zugelassen.

Flachdächer für Wohngebäude sind grundsätzlich unzulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile. Eine Ausnahme bilden lediglich Garagen, die mit dem Wohngebäude nicht verbunden sind.

In diesen Fällen können Flachdächer auf Garagen zugelassen werden, wenn dadurch zugleich eine Integration in Topographie und Landschaftsbild erreicht wird.

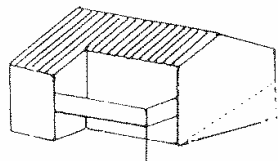
1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt in den Bereichen "A" und "A<sup>1</sup>" für eingeschossige Gebäude 35-40 Grad und für zweigeschossige Gebäude 25-40 Grad. Die zulässige Dachneigung in den Bereichen "B bis "D" beträgt 35-40 Grad.

1.2 Fassadengestaltung der baulichen Anlagen

1.2.1 Nach drei Seiten offene Balkone sind für die mit "B" gekennzeichneten Bereiche nicht gestattet. Mindestens muß ein einseitiger Fassadenvor- oder Rücksprung von mindestens 1,20 m Tiefe, Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz gewähren (Loggia-Charakter).

Beispiel:



1,20 m mind.



## 1.2.2 Material und Farbe der Außenwände

Folgende Materialien sind für die Außenwände unzulässig:

- Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche.
- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z.B. glasierte Fliesen und Keramikplatten. Für Gebäudesockel oder als Gliederungselement sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengröße jedoch nicht kleiner ist, als das DIN Format eines NF-Ziegels.
- Kunststoff-, Faserzement-, Teerpapp- oder Metallaußenwandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Marmor- oder Kunststeinplatten

Folgende Materialien sollten hauptsächlich Verwendung finden:

- Putz als Glattputz oder Kellenwurf, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien, Ziegel

## 1.2.3 Farbgestaltung der Fassaden

Die Verwendung greller (einschließlich rein weißer) Fassadenfarben ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

## 2.0 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

### 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind - soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung, Nutzgarten oder Rasenfläche benötigt werden - in naturnaher Weise zu begrünen und zu unterhalten. Zusätzlich zu den in den Auswahllisten A, B und C (siehe Kapitel I. 5.0 Öffentliche Grünfläche) genannten Pflanzenarten dürfen auch andere Pflanzenarten Verwendung finden. Koniferen dürfen jedoch nur einen maximalen Anteil an der Pflanzfläche von 20 % einnehmen.

Fichten und Tannen als Grenzhecken sind nicht zulässig.

2.3 Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch so in den Vorgarten zu integrieren und abzapflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. (§ 123 Abs.1 Nr.4 LBauO), z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung.

3.0 **Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

Einfriedungen und Abgrenzungen sind nur als Hecken oder Hecken in Verbindung mit einem beidseitig eingewachsenen Knotengeflecht (Maschendraht) zulässig.

Erforderliche Stützmauern und Böschungen aus Hangsteinen werden auf eine maximale Höhe von 1,60 m begrenzt. Zum Abfangen größerer Höhenunterschiede sind stufige Stützmauern oder Böschungen anzulegen, die zwischen den einzelnen Stufen Bermen mit einer Mindestbreite von 1,50 m aufweisen müssen. Stützmauern sind vollflächig, vorzugsweise mit Pflanzen der Auswahllisten B und C (siehe Kapitel I. 5.0 Öffentliche Grünflächen), zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten oder durch Natursteinverkleidungen landschaftsgerecht zu gestalten.

III **ZUORDNUNG GEMÄSS § 8a (1) BNatschG**

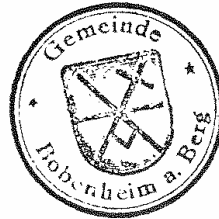
Die mit "E" gekennzeichnete öffentliche Grünfläche: Gehölzpflanzung wird den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich des Flurstücks Nr. 1124/37 als Ausgleichsfläche zugeordnet.

#### IV VERMERK/HINWEIS

Den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist als Anlage ein Schreiben des Forstamtes Bad Dürkheim als Hinweis für die Bauaufsichtsbehörde beigelegt.

Bezüglich der zum vorliegenden Bebauungsplan durchzuführenden landespflegerischen Ersatzmaßnahmen wird auf den Bebauungsplan "Ergänzungsplan Am Büschelberg und Im Woogtal" hingewiesen. Dieser Bebauungsplan, der die Ersatzmaßnahmen festsetzt, wurde am 16.11.1995 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Ausgearbeitet im Auftrag der  
GEMEINDE BOBENHEIM AM BERG



Kaiserslautern; April 1995  
geändert Januar 1996

Meckler + Partner