

BEBAUUNGSPLAN
IM PFLÄNZER
DER ORTSGEMEINDE
BOBENHEIM AM BERG

für

Planung:

Städtebaulicher Beitrag: VG Freinsheim, Abt. 4
i.A. Dipl.Ing. (FH) Thomas Bayer

Landespflegerischer Beitrag: VICIA, Büro

Naturschutz und Landschaftspflege B.D.L.A.

Frau Dipl.Geographin Katja Meder

Entwässerungskonzept

Ing. Büro Dipl.Ing. J. Schmihing

Datum: Aug. 98-By, Dez. 98

gez. Aug.98-W

geä.: Nov.98, Mai 99-By

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Begründung zum Bebauungsplan mit integrierten landespflegerischen Festsetzungen

- 1.1 Ausgangssituation / Bestand im Planungsgebiet
- 1.2 Verkehrliche Anbindung
- 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4 Kostenschätzung zur Verwirklichung der Planung

2.0 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

3.0 Textliche Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1.3 Bauweise
- 3.1.4 Anzahl der Wohnungen
- 3.1.5 Stellung der baulichen Anlagen
- 3.1.6 Mindestgröße von Baugrundstücken
- 3.1.7 Grundstücksteilung
- 3.1.8 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 3.1.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 3.1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 3.1.11 Pflanzbindungen und landespflegerische Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)

- 3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dach-eindeckung, Dachüberstand, Fassadengestaltung und Fensterformate)
- 3.2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Zufahrten
- 3.2.3 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung
- 3.2.4 Empfehlungen zur Behandlung des Niederschlagswassers

4.0 Verfahrensdaten

5.0 Zeichnerische Festsetzungen

- Anhang:
- a) Landespflegerischer Planungsbeitrag
 - b) Entwässerungskonzept
 - c) Ergebnis Versickerungsversuche

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

1.0. Begründung zum Bebauungsplan gem. §9 Abs.8 BauGB

1.1. Ausgangssituation / Bestand im Planungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Bobenheim. Im Osten schließt sich das geschlossen bebaute frühere Neubaugebiet „Im Bergpfad“ mit seiner Wohnhausbebauung an. Im Süden grenzt das Plangebiet an den bestehenden Friedhof der Gemeinde. Im Westen und Südwesten liegen verstreut in der Flur die Wochendhäuser der Ansiedlung in den 70er Jahren. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen das Plangebiet ein.

Die Topographie ist bestimmt durch eine leicht abfallende Hangsituation des östlichen Haardrandes mit seiner typisch vorherrschenden Vegetation des Übergangs von Hochwald in Waldsaum mit anschließenden Streuobstwiesen und Ackerflächen.

Die Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt, im Süden durch Wingertlagen, im Osten durch Streuobstwiesen und Ackerland, und im ansteigenden westlichen Gelände durch Wiesen und Kleefelder.

1.2. Verkehrliche Anbindung

Die städtebauliche Planung des Gebietes sieht eine Erschließung mittels Wohnstraßen in Einmündung in eine Anliegerstraße vor. Diese führt den Verkehr über eine bestehende Anliegerstraße „Im Büschel“ zu der den Ort in Nord-Süd Richtung durchschneidenden Landesstraße. Die Landesstraße 517 verbindet die Gemeinde Bobenheim mit den Orten Weisenheim am Berg im Süden und Kleinkarlbach im Norden. Über diese Orte gelangt man in Kirchheim und Herxheim auf die Bundesstraße 271, die Deutsche Weinstraße. Die B 271 verfügt nördlich, in Grünstadt über einen Anschluß an die Autobahn A6 Richtung Kaiserslautern-Mannheim im Süden gelangt man über Bad Dürkheim auf die A 650 in Richtung Ludwigshafen.

1.3. Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Im Pflänzer“ ist zum überwiegenden Teil im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich die Flächen nördlich des bestehenden Wirtschaftsweges „Büschelberg“ sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die Gemeinde Bobenheim hat seit dem Neubaugebiet Bergpfad in den Jahren 84/85 kein neues Baugebiet entwickelt. Aufgrund des Wunsches nach Neubaulandausweisung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22. April 98 den Beschluß gefasst einen Bebauungsplan „Im Pflänzer“ aufzustellen.

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

Auszug Flächennutzungsplan

Die Gemeinde hat die Verwaltung beauftragt einen Entwurf zu erstellen. Ziel des Bebauungsplanes sollte die Entwicklung eines Neubaugebietes werden welches die ortstypische Bauweise mit der Einbindung in die naturräumliche Gegebenheit beinhaltet. Zur Steigerung der Wohnqualität sollte eine Durchgrünung des Gebietes erfolgen und die Anlage eines das Baugebiet verbindenden Fußwegenetzes geplant werden.

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

Daraus hat sich der vorliegende Bebauungsplan entwickelt, der eine ortstypische aufgelockerte Wohnbebauung mit vorwiegend Nord-Süd Ausrichtung der Gebäudestellung vorsieht. Die Firstrichtungen wurden somit aus Gründen der ökologischen Nutzung der Sonnenenergie in der Planzeichnung festgesetzt. Die Bebauung besteht zum größten Teil aus Einzelhäusern, die nur im Südosten der Haupteinfahrstraße von einer Doppelhausbebauung unterbrochen wird. Diese Doppelhausbebauung ist geeignet jungen Familien mit geringerem Einkommen den Hauswunsch zu verwirklichen.

Aufgrund der das Baugebiet umschließenden Bebauung mit Ein- oder Zweifam.wohnhäusern wurde im vorliegenden Bebauungsplan die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Einzelhausgebäude und eine je Doppelhaus festgesetzt.

Zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes steht im Osten die Anbindung an die Anliegerstraße „Im Bergpfad“ zur Verfügung. Im Süden erfolgt die Anbindung an die Straße „In der Hohl“. Aufgrund der vorhandenen östl. Anbindung verläuft die geplante Erschließungsstraße im Norden zunächst, bevor diese nach Süden schwenkt, auf dem bestehenden Wirtschaftsweg. Der nördlich an die Planstraße angrenzende Bereich wurde aus beitragsrechtlichen und städtebaulichen Gründen mit einer Wohnbebauung in einer Tiefe von ca. 30m außerhalb der Ausweisung des F-planes belegt. Somit wurde nach Norden eine Arrondierung des Ortsbildes und eine einheitliche Beitragserhebung erzielt.

Diese Planung eröffnete eine Erweiterung des Plangebietes nach Norden mit verkehrlicher Anbindungsmöglichkeit an das bestehende Baugebiet Bergpfad vorzusehen.

Für die Gebäude in der nordwestlich gelegenen Fläche bestand ein städtebaulicher Regelungsbedarf in der Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung in Abstimmung auf die naturräumliche Lage der Grundstücke zum Haardtrand.

Bodenordnung:

Von seiten der Gemeinde wird zur Umsetzung des Bebauungsplanes eine freiwillige Bodenordnung angestrebt.

Aufgrund von eingegangenen Bedenken hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 24/02/99 beschlossen für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Im Pflänzer“ eine gesetzliche Umlegung einzuleiten.

Abwasserbeseitigungskonzept:

Bodenverhältnisse:

Zur Aussage über die Bodenbeschaffenheit wurde das Ingenieur Büro Gelbert mit der Ausführung von Versickerungsversuchen beauftragt.

Im Februar 98 wurden drei Schürfgruben im Bereich des Plangebietes angelegt. Die Versuche ergaben, daß aufgrund der anstehenden bindigen Böden eine

Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist. Lediglich über großflächige Mulden können geringe Wassermengen aufgenommen werden (Siehe Gutachten des Ing. Gelbert in Anlage 1).

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

Entwässerung:

Im Plangebiet soll ein sog. „modifiziertes Mischwassersystem“ eingebaut werden. Dieses Konzept sieht vor das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln oder in Mulden zur Versickerung zu bringen. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Kanal dient als Sicherheitsmaßnahme.

Die Straßenverkehrsflächen sind in Pflasterbauweise mit einem Schotterunterbau vorzusehen. Das auf die öffentliche Straßenfläche anfallende Oberflächenwasser wird zur großflächigen Versickerung in der südlich gelegenen öffentlichen Grünanlage eingeleitet. Ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal sorgt auch hier für die notwendige Betriebssicherheit des Systems.

Kostenschätzung zur Verwirklichung der Planung:

a.) Landespflegerische Maßnahmen:

Im Planungsgebiet (Straßenraumbegleitgrün, öffentl. Grünanlage)	13.966,00.-DM
Externe Ersatzfläche	82.755,00.-
Naturnahe Gestaltung des Friedhofes (20St.Laubhochstamm)	7.200.-

b.) Erschließungskosten

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 32.535 qm.

Die Straßenfläche, öffentliche Grünflächen, öffentliche Fußwege und Friedhoferweiterungsfläche beträgt 7.858 qm

Folglich betragen die Grundstücksflächen 24.677 qm

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten betragen 2.220.900.-DM (24.677 qm x 90.-DM/qm)

Die anfallenden Kosten werden entsprechend den einschlägigen Satzungen und Regelungen der Gemeinde Bobenheim bzw. der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

Bestätigung

Die Begründung zum Bebauungsplan „Im Pflänzer“ der Ortsgemeinde Bobenheim am Berg hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes vom

.....bis zum

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vomöffentlich bekanntgemacht.

Bobenheim am Berg den.....

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

2.0 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB wird festgelegt, daß die Grundstücke, welche in beiliegendem Lageplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, mit einer durchgezogenen Linie umrandet sind als Allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit §4 BauNVO festgesetzt werden.

Als Hinweis wird an dieser Stelle darauf aufmerksam gemacht, daß die landespflegerische externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Battenberg, auf den Grundstücken Fl.Nr. 104/7, 104/6, 104/5, 104/4 und 104/3 liegt. Auf den landespflegerischen Begleitplan Ziff 5.2.3 Seite 34 wird verwiesen.

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

Anhang E1 und E2 Entwicklung von Grünland und Streuobstwiesen im Krumbachtal

Lage der landespflegerischen externen Ersatzflächen

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

3.0. Textliche Festsetzungen

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das unter Ziff. 2.0. näher bezeichnete Gebiet werden folgende Festsetzungen gem. §9 BauGB getroffen:

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

Das Plangebiet wird gem. §4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind:

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

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

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

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§16, 17 BauNVO i.V. mit §9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

a.) Geschoßigkeit:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze auf I Vollgeschoß im Sinne des §1 Abs.4 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz festgesetzt.

b.) Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Pflänzer“ wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4

Die Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl darf einen Wert von 0,6 nicht übersteigen.

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

3.1.3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22, 23 BauNVO)

Die Bauweise wird für das gesamte Bebauungsplangebiet als offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für die Bereiche „A1“ und „C“

In diesen Bereichen des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zugelassen.

Für den Bereich „B“

In diesem Bereich sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zugelassen.

3.1.4. Anzahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Aufgrund der zum Umfeld des Baugebietes „Bergpfad“ vorherrschenden Bebauung wird im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen die Zahl der Wohnungen in den Gebieten „A1“ und „C“ auf max. zwei Wohnungen je Einzelhausgrundstück und im Gebiet „B“ auf eine Wohnung je Grundstück für eine Doppelhaushälfte festgesetzt.

3.1.5. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- a.) Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse

Ausnahmen und Abweichungen von diesen Festsetzungen sind insbesondere an den Baugebietsrändern (Übergang zur freien Landschaft) nicht zulässig. Ansonsten sind Ausnahmen zulässig. Diese bedürfen der Zustimmung der Ortsgemeinde

- b.) Wichtige, aus stadtgestalterischen Gründen notwendige Baufluchten und Gebäudeversätze sind im Planeintrag mit Baulinien in Verbindung mit Baugrenzen dargestellt und festgesetzt.

3.1.6. Mindestgröße von Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus und 200qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte.

3.1.7 Grundstücksteilung (§19 BauGB i.V.m. §10 Abs.3 BauGB u. §23 GemO)

Auf der Grundlage der o.g. Paragraphen des Baugesetzbuchs i.d.F: vom 01.01.98 und der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.94 sind Teilungen von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzeige- und genehmigungspflichtig. Die Anträge sind der Ortsgemeinde Bobenheim zur Genehmigung vorzulegen.

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

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

- a.) Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind in die bauliche Anlage durch Verlängerung der Dachfläche zu integrieren.

Hintereinander liegende Doppelgaragen sind nicht zulässig, die maximale Tiefe als Einzelgarage beträgt 6,0m. Der Bau von Doppelgaragen in der Breite wird gestattet.

- b.) Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Vor Garagen ist mindestens ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenraumbegrenzungslinie) von mindestens 5,0m Tiefe vorzusehen und von Einfriedigungen freizuhalten.

- c.) Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gartenhäuschen und/oder Pergolen bis zu einer Größe von maximal 12 cbm zugelassen werden, sofern sie in massiver Bauweise ausgeführt werden, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieser

Satzung entsprechen und sonstigen nachbarrechtlichen Regelungen nicht entgegenstehen.

3.1.9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die in der Planzeichnung als befahrbare Spiel- und Wohnwege bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte, fußgänger- und kinderfreundliche Verkehrsflächen zu gestalten.

Für alle Straßen, Wendeplätze und Bürgersteige sind möglichst wasserdurchlässige Pflasterungen mit ortstypischer Charakteristik und Farbgebung zu verwenden. Die Fußwege sind mit einer wassergebundenen Decke auszubilden.

Der Bodenauftrag für alle Erschließungs-, Verkehrs- und Bauvorhaben ist auf ein unvermeidbares Maß zu begrenzen.

Er ist auf Höhe des angrenzenden, natürlichen Boden- bzw. Straßenniveaus von benachbarten Grundstücken außerhalb des Planungsgebietes anzugleichen. Überschüssiges Erdmaterial ist abzufahren.

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

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

Begriffsdefinition Wandhöhe (WH):

Die Festlegung der Wandhöhe (WH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand der Frontfassade in Gebäudemitte gemessene Maß von der Höhe der Straßenoberfläche der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Gebiet A1 und B) oder des natürlichen Geländes (Gebiet C) bis zur Schnittkante der Wand mit der Dachhaut (Unterspannbahn). Bei Versprünge in der Fassade gilt das größte Maß.

a.) Festlegung der Höhenlage in den Gebieten A1 und B

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den Gebieten A1 und B wird das Niveau 0,00, das der Oberkante des Straßenbelages der Baustraße, der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in Gebäudemitte entspricht, als Bezugsmaß herangezogen.

Die Wandhöhe (WH) soll ein Maß von 4,50m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe (FH) soll ein Maß von 8,50m nicht überschreiten

b.) Festlegung der Höhenlage in dem Gebiet C

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Gebiet C wird das Niveau 0,00, das dem natürlichen Gelände in der Achse der Frontfassade in Gebäudemitte entspricht, als Bezugsmaß herangezogen. Über die Höhe des Geländes ist den Bauantragsunterlagen ein vom Planer beglaubigtes Geländeprofil beizufügen.

Die Wandhöhe (WH) soll ein Maß von 4,50m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe (FH) soll ein Maß von 8,50m nicht überschreiten.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zugelassen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Garage darf eine Höhe von 20cm über dem nat. Gelände verlauf nicht übersteigen

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

3.1.10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken (§9 Abs. 1 Nr 25 a,b BauGB)

a.) Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche:

Die öffentliche Grünfläche mit integrierter Versickerungsmulde ist naturnah zu gestalten. Sie ist inselartig zu mind. 1/5 der Fläche mit gemischtartigen Hecken (mind. 2-reihige Anlage aus mindestens 5 Gehölzarten entsprechend der Tabelle 5) und Solitärsträuchern abzupflanzen. Die Gehölze sind im max. Abstand von 2m in versetzten Reihen anzupflanzen. Die Bodendecke ist autochthon aus dem anstehenden Mutterboden als 2-schurig gemähte Wiese zu entwickeln. Je angefangene 100qm innerhalb der Grünfläche sowie an den in der Planzeichnung vorgesehenen Standorten zur Straßenraumbegrünung ist ein Laubhochstamm (Pflanzqualität 3 x v mit Ballen, StU mind. 12 bis 14 cm gem. Tabelle 5) zu pflanzen, dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten . Bei Bäumen im Straßenraum muß je Baum eine Baumscheibe von mind. 5 qm zur Verfügung gestellt werden.

b.) Bepflanzung der privaten Grundstücke

Alle nicht überbauten Freiflächen der Wohnbereiche sind gärtnerisch zu gestalten. Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Obstbäume sind sofern die Bautätigkeit davon nicht beeinträchtigt wird zu erhalten. Auf den Privatgrundstücken sind je 150 qm angefangener Gartenfläche wahlweise ein Laubbaum (Hochstamm/Solitär 2 x v. mit Ballen, StU mind. 10 bis 15 cm gem. Tabelle 5) oder ein Obsthoch- bzw. Halbstamm (gem. Tabelle 5) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Als Hausbaum und zur Straßenraumbegrünung ist auf jedem Privatgrundstück ein geeigneter Laubhochstamm im Vorgartenbereich anzupflanzen. (Hochstamm mind. StU 10 bis 12cm, 2 x v. gem. Tabelle 5). Die Auswahl weiterer Baum und Strauchpflanzungen für die priv. Gartenflächen sind überwiegend mit Pflanzenarten (Mind.2/3) gem. der Pflanzenliste der Tabelle 5 vorzunehmen.

Im westlichen Plangebiet sind zur Sicherung der Durchgrünung und Übergang in die freie Landschaft Flächen mit Pflanzbindung gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Soweit kein Baum- oder Strauchbewuchs vorhanden ist, sind gemischte Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Waldsaumarten gem. Tabelle 5 als geschlossener Bestand vorzunehmen. Die Gehölze sind im max. Abstand von 2m in versetzten Reihen anzupflanzen. Zusätzlich zu den Gehölzen können standortgerechte Stauden, Gräser und Farne der Tabelle 5 Nr IV angepflanzt werden.

c.) Anlage und Gestaltung der Friedhofserweiterungsfläche

Die Friedhofserweiterungsfläche ist bei Anlage als Friedhof naturnah zu gestalten. Je 100 qm angefangener Friedhoffläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm/Solitär 3 x v. mit Ballen, StU mind. 12 bis 14 cm gem. Tabelle 5) anzupflanzen und dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Öffentliche Hecken- und Strauchpflanzungen sind überwiegend mit Pflanzenarten (Mind. 2/3) gem. der

Pflanzentabelle 5 vorzunehmen. Eine naturnahe Grabgestaltung ist anzuregen und zu unterstützen.

Seite 14 von 21 Seiten

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan,,Im Pflänzer“

d.) Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen

Im Plangebiet vorhandenen Laubbäume sind weitestmöglich mit Ersatzverpflichtung zu erhalten und in die Freiflächengestaltung einzubeziehen. Insbesondere sind die beiden Edelkastanien am nordwestlichen Waldrand sowie von dem Obstbaumbestand je Grundstück mind. einer zu erhalten. Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Bauzeit nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Soweit im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht die Beseitigung dieser Bäume unumgänglich ist, sind diese durch Neupflanzung von 2 Bäumen je gefälltem Baum (Hochstamm/Solitär, 3 x v. mit Ballen, StU 14 bis 16 cm bzw. Obstbaum Hoch- oder Halbstamm 3 x v. mit Ballen, StU 10 bis 12 cm) zu ersetzen und mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

Pflanzliste Tabelle 5

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan,,Im Pflänzer“

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung (§86 Abs.1 LBauO)

a.) Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.

Walmdächer sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind Satteldächer mit Krüppelwalm zulässig .

Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung. Vorherrschend sind zum öffentlichen Straßenraum traufständige Satteldächer zu errichten.

Flachdächer sind grundsätzlich unzulässig. Diese Festsetzung gilt auch für untergeordnete Bauteile sowie Garagen.

b.) Dachneigung

Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 35 bis 40 Grad (alte Teilung) festgesetzt.

c.) Dacheindeckung

Zulässig sind nur rottonige Ziegel als Dacheindeckung, schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig.

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan“Im Pflänzer“

d.) Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.

e.) Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig. Sie haben stehende Formate einzuhalten. Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachhälfte darf 1/3 der betreffenden Traulänge der Gebäude nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig

Dachflächenfenster sind max. 2 Stück pro Dachfläche zulässig.

f.) Fassadengestaltung, Fensterformate, Balkone

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Ausnahmsweise können Fassaden in Holzbauweise zugelassen werden, sofern die Außenhaut nicht aus groben Bohlen oder halbrunden Stämmen besteht.

Nicht zulässig sind Materialien mit glänzender Oberfläche wiez.B. glasierte Fliesen und Keramikplatten. Weiterhin unzulässig sind Kunststoff- und Faserzementplatten sowie Teerpappe und Metallaußenwandverkleidungen. Ebenfalls unzulässig sind Verkleidungen aus Marmor, Kunststeinplatten, Sichtmauerwerk aus hellen Materialien und Glasbausteine.

Rechteckige Formate von Fenstern und Türen müssen zum öffentlichen Straßenraum ein stehendes Format haben.

Fenster mit liegendem rechteckigen Format müssen so durch Kämpfer und Sprossen unterteilt sein, daß die Breite der einzelnen Scheiben deren Höhe nicht überschreiten.

Nach drei Seiten offene Balkone an den Traufseiten sind unzulässig.

Nach drei Seiten offene Balkone an den Giebelseiten sind durch senkrechte mit dem Boden oder dem Dach verbundene Elemente zu gliedern und zu begrünen.

Zur Farbgebung der Gebäude wird empfohlen nur ortstypische Farben, warme Pastell und Erdtöne zu verwenden.

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

3.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Zufahrten und Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und §86 Abs.1 LBauO)

Alle durch den Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Grundstücksbereiche sind unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahme mechanisch aufzulockern (z.B. durch Eggen).

Im Baubetrieb ist die Anwendung wassergefährdender Bau- und Betriebsstoffe (Wie z.B. Öle und Schmierstoffe) zu unterlassen. Stattdessen sind Stoffe mit Wasserschutzgebietszulassung zu verwenden. Für die Pflege bzw. Unterhaltung aller privaten und öffentlichen Grün-, Frei- und Verkehrsflächen sowie des Gartenlandes ist die Anwendung von Bioziden, Kunstdüngern und Auftaustoffen (Tausalze u.ä.) untersagt.

Alle privaten Zufahrtswege, Hofflächen, Stellflächen und Zuwegungen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Bodenmaterialien, wie z.B. Pflaster mit Erdfugen größer 1cm, Schotterrasen, Rasengittersteinen, sickerfähigen Pflasterarten o.ä. zu gestalten.

Reine Beton und Asphaltflächen sind, um den Eingriff in den Wasserhaushalt weitgehend zu minimieren, unzulässig.

Für weitere, außer den vorgenannten Zwecke, notwendige Bodenbefestigungen im Bereich der privaten Grundstücke ist gem. §10 Abs.3 LBauO die erforderliche Zweckbestimmung nachzuweisen.

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 benötigt werden, als Ziergärten anzulegen und instandzuhalten.

Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbäume und Straucharten der Pflanzliste Tabelle 5 zu verwenden

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und dergestalt abzapflanzen, daß sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. durch Mauer, Hecken oder Geländemodellierung)

Auf der dem öffentlichen Strassenraum zugewandten Seite (Vorgartenfläche) sind Abgrabungen unzulässig. Ausnahmen bilden lediglich Abgrabungen im Zufahrtsbereich von tieferliegenden Garagen (Kellergaragen). Auf der dem öffentlichen Strassenraum abgewandten Seite sind Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von 1,20m zulässig.

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m gemessen ab Oberkante Strassenbelag möglich.

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

3.2.3 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§86 Abs.1.LBauO)

Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen und Abgrenzungen als Sandsteinmauern, gemischtartige Heckenanpflanzungen, grüne Maschendrahtzäune, senkrecht strukturierte, naturfarbene Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.

Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutze von Einsehbarkeit, Wind usw. mit höheren Hecken abgegrenzt werden.

Zum Zweck des Sichtschutzes können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern aus Naturstein, oder verputzt als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 2,00 m und eine Gesamtlänge von 6,0 m nicht überschreiten.

Zur Einfriedung der Erweiterungsfläche des Friedhofes ist die entlang der Grenze zu der Erweiterungsfläche vorhandene Sandsteinmauer abzutragen und entlang der geplanten neuen Friedhofgrenze wiederzuverwenden.

3.2.4. Empfehlungen zur Behandlung des Niederschlagswassers

a.) Privatflächen

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln oder zur Versickerung zu bringen

Dazu sind die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden. Der Überlauf der Zisterne ist an den Oberflächenentwässerungskanal in der Strasse anzuschließen.

Das Fassungsvermögen der Zisterne soll nicht weniger als 35 l/qm Dachfläche betragen.

Zur Bemessung dient das auf die Horizontale bezogene Maß der Dachfläche.

Die Bemessungsgrundlagen des Regelwerkes der ATV Abwasser-Abfall, Arbeitsblatt A 138, Januar 1990, sind zu beachten.

Alternativ dazu können die anfallenden Niederschlagsmengen in Versickerungsmulden auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Muldentiefe soll nicht mehr als 30-40cm betragen. Bei dieser Tiefe wird keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es ist ein Fassungsvermögen der Mulde pro 100qm befestigter Fläche von 4 cbm nachzuweisen.

Es wird empfohlen der Verwendung wassersparender Anlagen und Technologien Vorrang zu gewähren.

Hinweis: Dem Entwässerungsantrag, als Bestandteil des Bauantrages, ist ein entsprechender rechn. Nachweis beizufügen. Dies gilt auch bei einem Ver-

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

b.) Öffentliche Straßenfläche:

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Erschließungsstraße sollen zu der öffentlichen Grünanlage im Norden des Friedhofes geleitet und dort in Versickerungsmulden zur Einleitung gebracht werden. In der Nord-Süd verlaufenden Erschließungsstraße sollen aus diese Grund keine Sinkkästen eingebaut werden. Das Oberflächenwasser wird durch eine Schwerlastrinne oder einen Bergeinlauf zur Versickerungsmulde geleitet. Die Mulden erhalten einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal.

4.0. Verfahrensdaten

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bobenheim am Berg hat am.....
die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Pflänzer“ beschlossen und
am.....ortsüblich bekanntgemacht.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bobenheim am Berg hat nach §33 BauGB
am.....die Bürgerbeteiligung beschlossen
und amortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes wurde am
.....durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung über die Dauer eines Monats
vombis einschließlich, aufgrund des
Auslegungsbeschlusses des Ortsgemeinderates Bobenheim am Berg vom
öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind amortsüblich be-
kanntgegeben worden.

Während der Auslegung des Planentwurfs wurden Bedenken und Anregungen vor-
gebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Ortsgemeinde-
rates vombehandelt.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom.....mitgeteilt.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bobenheim am Berg hat nach §10 BauGB am
.....den Bebauungsplan „Im Pflänzer“, bestehend aus
der Planzeichnung und dem Textteil als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Im Pflänzer“

Vorlage gem. §11 BauGB

Bobenheim am Berg den.....

gez. Joritz, Ortsbürgermeister

Hiermit wird der Bebauungsplan „Im Pflänzer“ausgefertigt

Bobenheim am Berg den.....

gez. Joritz, Ortsbürgermeister

Durchführung des Anzeigeverfahrens

Die Anzeige dieses Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind nach §12 BauGB amortsüblich bekanntgemacht worden.

Bobenheim am Berg den

gez. Joritz, Ortsbürgermeister

