

Gemeinde Bockenheim

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„An den Tanzwiesen“**

Textliche Festsetzungen

Stand: 04. April 2000
ergänzt entsprechend Beschluss vom 19.05.2000



WERK · PLAN 

ARCHITEKTEN • STADTPLANER • INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 362040
FAX : (0631) 3605151

04109 LEIPZIG
LESSINGSTRASSE 16
TEL.: (0341) 309330
FAX : (0341) 3093333

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1998 (BGBl. I, S. 2141) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BAuNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BAuNVO)

sind unzulässig.

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

sind unzulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschoßflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- die Höhe baulicher Anlagen

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird auf maximal II festgesetzt.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Wandhöhe (Schnittlinie Außenwand und Dachhaut) und die Firsthöhe. Sie wird wie folgt festgesetzt:

Bei II (max. 2 Vollgeschosse):

- Wandhöhe max. = 7,50 m
- Firsthöhe max. = 12,50 m

Unterer Bezugspunkt dieser Festsetzungen ist die Oberkante des Gehweg- bzw. Mischflächenbelages der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Mittelwert entlang der Grundstücksfläche).

Für die Bebauung, die südlich an die Straße „Im Finkenschlag“ angrenzt, wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

Bei II (max. 2 Vollgeschosse):

- Wandhöhe max. = 6,50 m
- Firsthöhe max. = 11,50 m

Unterer Bezugspunkt dieser Festsetzungen ist die Oberkante des Gehweg- bzw. Mischflächenbelages der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche der vorhandenen Straße „Im Finkenschlag“ (Mittelwert entlang der Grundstücksfläche).

GRUNDFLÄCHENZAHL

(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ) sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

3. BAUWEISE

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

Im Bebauungsplan ist festgesetzt:

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der offenen Bauweise sind die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten (siehe Planeinschrieb).

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung festgelegt.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (bis in Höhe der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen) zulässig.

Aus- und Einfahrten der oberirdischen Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT / ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN /ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Begrünung des öffentlichen Straßenraumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Straßenraum sind in Anlehnung an die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume mittelkronige, einheimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind nicht verbindlich, maßgeblich ist die Anzahl der dargestellten Bäume.

Die Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

7.2 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, landschaftsgärtnerisch oder als Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück ist ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Planzeichnung dargestellte Pflanzgebote werden angerechnet. Bei allen Anpflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung darf maximal 10 % betragen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zum Ende der nach der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

7.3 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind als dichte Gehölzhecke mit einheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten oder sollen wild belassen und der natürlichen Sukzession überlassen bleiben um somit die ökologische Qualität des Gebietes zu erhalten bzw. zu steigern.

7.4 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Fensterlose Wände sind standortgerecht mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

7.5 Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei allen Abgrabungsmaßnahmen ist humoser Oberboden vom Unterboden getrennt auszubauen und der Boden vorrangig einer Wiederverwendung im Gebiet zuzuführen. Bis zum Zeitpunkt des Wiedereinbaus ist der Boden in Mieten mit maximal 2 m Höhe zu lagern und durch geeignete Maßnahmen vor Nässe zu schützen.

7.6 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind öffentliche Grünflächen anzulegen. Mindestens 50 % der Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind der Pflanzenlisten „Öffentliche Grünflächen/Obstgehölze“ zu entnehmen.

7.7 Pflanzenlisten

1. Baumarten für den Straßenraum

Acer negundo (Eschen-Ahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus x carnea (Rotblühende Roßkastanie)
Alnus cordata (Herzblättrige Erle)
Betula pendula (Birke)
Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ (Echter Rotdorn)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sobus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

2. Gehölze für die öffentlichen und privaten Grünbereiche

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Birke)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus carpinifolia (Feldulme)
Amelanchier lamarckii (Kupferfelsenbirne)
Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguineum (Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Hasel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Schottische Zaunrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus aucuparia var. edulis (Eßbare Eberesche)
Syringa vulgaris (Flieder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

3. Gehölzarten für die Heckenbepflanzung

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Fagus sylvatica (Rotbuche)

Hinzu kommen noch die Sträucher der Artenliste 2 „Gehölze für die öffentlichen und privaten Grünbereiche“.

4. Gehölze für die Begrünung der Lärmschutzmaßnahme

Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
Clematis montana „Rubens“ (Anemonen-Bergrebe)
Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lonicera heckrottii (Feuer-Geißschlinge)
Lonicera henryi (Immergrüne Geißschlinge)
Parthenocissus tric. „Veitchii“ (Wilder Wein)
Parthenocissus quin. „Engelmannii“ (Mauerwein)

5. Obstgehölze

Apfelsorten: Champagner Renette
 Cox Orange
 Danziger Kantapfel
 Goldparmäne
 Lederapfel
 Rheinischer Bohnapfel
 Roter Boskoop
 Schöner aus Boskoop
 Schöner aus Nordhausen

Birnensorten: Alexander Lukas
 Gellerts Butterbirne
 Gute Luise

Kirschsorten: Große schwarze Knorpelkirsche
 Hedelfinger Riesen

Zwetschgen: Hauszwetschge

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Grundrisse der geplanten Nutzungen sind so zu orientieren, daß keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten vorhanden sind.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1) i. V. m § 9 Abs. 4 BauGB)

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1. DACH

1.1 DACHFORM

Zulässig sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer sowie Pultdächer.

Nebengebäude sind in derselben Dachform wie die Hauptbaukörper auszuführen. Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern sie mit einer mittelhohen Staudenpflanzung begrünt werden.

1.2 DACHNEIGUNG

Die Dachneigung der Hauptbaukörper muß mindestens 30° betragen. Für die in den Abstandsf lächen zulässigen Garagen und sonstigen Gebäude nach § 8 Abs. 9 LBauO sind geringere Dachneigungen ($\geq 25^\circ$) zulässig. Für Garagen gilt weiterhin die Festsetzung zur Dachform (Punkt 1.1, Satz 2).

1.3 DACHEINDECKUNG

Als Dacheindeckung sind außer rot- bis brauntonigen Materialien (z.B. Ziegel- oder Betondachsteine), auch eine Metalleindeckung (z.B. Zink oder Kupfer) oder teilweise Glas zulässig.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

1.4 DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE, DACHFLÄCHENFENSTER UND VERGLASUNG

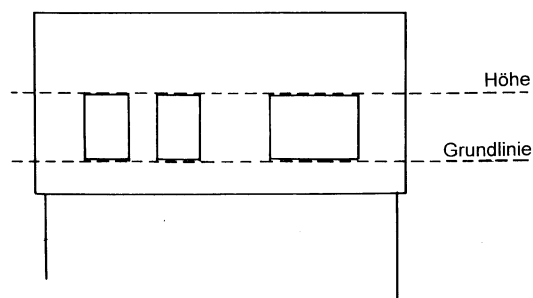
Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Werden mehrere Gauben oder Einschnitte auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf einer einheitlichen Grundlinie anzuordnen (vgl. untenstehende Skizze), und es ist jeweils ein einheitliches Format zu wählen; vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Fledermausgauben und Schleppgauben sind unzulässig. Zwerchgiebel sind zulässig.

Die Länge eines Dacheinschnittes darf max. ein Drittel der Trauflänge betragen, jedoch max. 2.50 m.

Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche auf einer einheitlichen Grundlinie angeordnet werden und die gleiche Höhe einhalten (vgl. untenstehende Skizze). Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.



1.5 DACHÜBERSTÄNDE

Dachüberstände sind am Ortgang bis zu 0,4 m und an der Traufe bis zu 0,6 m zulässig (senkrecht zur Außenkante Fassade gemessen).

Größere Überstände sind ausnahmsweise zur Überdachung von Balkonen, Loggien, Eingängen und Fassadenrücksprüngen bis zu einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Wandlänge zulässig.

2. FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

- verputztes Mauerwerk,
- Sichtmauerwerk
- Holzverkleidungen bzw. unverputzte Holzkonstruktionen
- Verkleidung mit Naturstein.

Glasflächen ab einer Fläche von 4 m² sind so auszuführen, daß die Flächen in regelmäßigen Abständen durch vertikale Profile unterteilt werden.

3. PARABOLANTENNEN

Parabolantennen dürfen nur auf Dachflächen angebracht werden.
Die Farbe der Antennenschüssel ist der Dacheindeckung anzupassen.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, STELLPLÄTZE UND EINFRIEDUNGEN

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind naturnah oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten. Freistehende Müllbehälter sind im Vorgartenbereich ohne Sichtschutz unzulässig.

Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit einem Pflasterbelag (z.B. Betonsteinpflaster, Natursteinpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Grünfugen) oder mit einer wassergebundenen Decke zu gestalten.

Zur Straßenverkehrsfläche hin dürfen die Grundstücke nicht eingefriedet werden. Ab der vorderen Gebäudekante dürfen die Grundstücke mit max. 2 m hohen Holz- oder Metallstabzäunen oder mit einheimischen, standortgerechten Hecken eingefriedet werden. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, soweit sie in Hecken integriert werden.

III HINWEISE

1. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Bei der Vergabe von Erdarbeiten, insbesondere für die Erschließungsmaßnahmen, ist der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Landesamt für Denkmalpflege
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer
Tel. 06232/6757-0
Fax 06232/6757-60

Die Fundstelle ist soweit als möglich unversehrt zu lassen, die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungslei-tungen nicht zu rechnen ist. Gebäude, Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939.

3. GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZUNGEN

Die Grenzabstände für Pflanzungen sind nach § 44 Nachbarrechtsgesetz Rhl.-Pf. einzuhalten.

IV EMPFEHLUNGEN

1. BELAGSGESTALTUNG

Zur Befestigung der verkehrsberuhigten Bereiche, der öffentlichen Parkplätze und der Fuß- und Radwege sollen wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Pflasterbelag oder in den öffentlichen Grünflächen Schotter gewählt werden. Zur Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze der privaten Grundstücke sollten, soweit keine Gefahr des Schadstoffeintrages in das Grundwasser besteht, wasserdurchlässige Beläge gewählt werden. Die Versiegelung aufgrund der Zufahrten zu den privaten Garagen und Stellplätzen sollte auf Fahrspuren reduziert werden

2. REGENWASSERVERSICKERUNG

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten, versickert und / oder gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser soll, soweit möglich, auf den angrenzenden Grünflächen versickert werden

3. BAUSCHUTTABLAGERUNGEN UND LAGERUNGEN VON PFLANZENABFÄLLEN

Bauschuttablagerungen und Lagerungen von Pflanzenabfällen sollten beseitigt werden und die entsprechenden Flächen sollten gestaltet bzw. begrünt werden.