

Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse

3.0. Textliche Festsetzungen:

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Für das unter Punkt 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 als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind :

Wohngebäude

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die als Ausnahme zugelassenen Nutzungen gem. §4 Abs.3 Nr. 1 bis 5 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind, gem. §1 Abs.6 BauNVO in diesem Gebiet nicht zugelassen.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung gem §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

a) Plangebiet A

Die höchstzulässige Grösse der Grundfläche der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgrösse festgesetzt.

Grundstücksgrösse:	Höchstzulässige Grösse der Grundfläche
< 165 qm	= 0,5 GRZ (Grundflächenzahl)
165 - 180 qm	= 85 qm
180 - 200 qm	= 95 qm
> 200 qm	= 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)

Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse

Die gem §17 BauNVO festgelegte Obergrenze für die Grundflächenzahl wurde aufgrund der dichten Bebauung auf kleinen Grundstücken überschritten. Durch die stufenweise Festsetzung der Grundflächenzahl erhalten die kleinen Grundstücke eine im Verhältnis höhere Ausnutzbarkeit.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze mit II Vollgeschossen festgesetzt.

b) Plangebiet B

Die höchstzulässige Grösse der Grundfläche der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgrösse folgendermassen festgesetzt:

Grundstücksgrösse:	Höchstzulässige Grösse der Grundflächen
< 150 qm	0,6 GRZ (Grundflächenzahl)
150 - 170 qm	85 qm
170 - 190 qm	95 qm
> 190 qm	0,5 GRZ (Grundflächenzahl)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze mit I + ID festgesetzt. Dies bedeutet ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebauter Dachraum.

Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse

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

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise mit Hausgruppen festgesetzt.

Als Ausnahme vom §8 Abs.10 LBauO wird festgesetzt, daß giebelständige Garagen an der Grundstücksgrenze eine Firsthöhe bis max. 6,00m über Niveau 0,00 aufweisen können. Diese Ausnahme bedarf, gem. §66 LBauO in der Fassung vom 8.März 1995, der Zustimmung des betroffenen Grundstücksnachbarn.

3.1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude, gem. §9 Abs.1 Nr.6

Im gesamten Plangebiet ist die Anzahl der Wohnungen auf eine Wohnung je Gebäude festgesetzt.

3.1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. §9 Abs 1 Nr. 4 BauGB § 14 BauNVO

Garagen sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den für Garagen besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze sind als private Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen oder auf den in der Planzeichnung, als Flächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplätze, eingetragenen Flächen durch Grundbucheintrag zu sichern.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gem LBauO in den Abstandsflächen zulässig wären, nicht zulässig.

3.1.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

Die in der Planzeichnung als Flächen besonderer Zweckbestimmung dargestellten Flächen mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich", sind entsprechend als niveaugleiche Mischflächen auszubauen.

Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung P sind als private Parkflächen ausgewiesen und entsprechend Ziff. 3.2.2 anzulegen.

Die verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung F - Fläche für Fussgänger, privater Wohnweg, werden als nicht öffentliche fussläufige Erschliessung für die anliegenden Grundstücke festgesetzt.

3.1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Für die Festsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,00, das dem Planum (Rohbaudecke) des Strassenbelages der Erschliessungsstrasse entspricht als Bezugsmass herangezogen.

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass die Oberkante Rohbaudecke Erdgeschoss (OKR) eine Höhe von 0,8 m (Sockelhöhe) nicht überschreiten darf.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Gebäudeaussenwand mit der Dachfläche über dem Niveau 0,00.

1. Im Plangebiet A darf die Traufhöhe max. 5,60 m, zuzüglich dem Maß zwischen Niveau 0,00 und OKR (Sockelhöhe) nicht übersteigen. Kniestöcke sind nicht zulässig.
2. Im Plangebiet B darf die Traufhöhe max. 3,60 m, zuzüglich dem Maß zwischen Niveau 0,00 und OKR nicht übersteigen. Kniestöcke dürfen eine max. Höhe von 0,80 m, gemessen von OKR bis Oberkante Fusspfette nicht überschreiten.

3.1.8. Sichtdreiecke:

An der Einmündung der geplanten Erschließungsstrasse in die K2, ist gemäß Eintragung in die Planzeichnung ein Sichtwinkel mit den Schenkelmaßen 8,00m x 50,00m und 6,00m x 70,00m von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse

3.1.9. Gelände:

Um die geplanten baulichen Anlagen, in freiem Gefälle, an das öffentliche Wasser- und Abwassersystem anschliessen zu können, ist eine Aufschüttung des bestehenden Geländes, bis zum Niveau der K2 bzw. des umgebenden Geländes notwendig. Die Kellergeschosse der baul. Anlagen sind durch entsprechende Hebeanlagen zu entsorgen.

3.1.10. das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB.

Um das Gebiet insbesondere zur freien Landschaft hin in die Umgebung einzubinden und den Ortsrand neu zu gestalten ist es notwendig, einen dem Grundstück entsprechend breiten Pflanzstreifen im Plangebiet festzulegen.

Zur Markierung des Ortseinganges an der Freinsheimer Strasse mit der Zielsetzung der Verkehrsberuhigung, ist es notwendig am westlichen Plangebietsrand eine Anzahl von großkronigen Laubbäumen vorzusehen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume gemäss Eintragung in die Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft instandzuhalten.

Die Bäume müssen zumindest folgende Merkmale haben:

- Stammumfang 14 - 16 cm
- Ansatz der Krone 2,5 - 3,00 m
- 3 mal verpflanzt mit Ballen

Die Auswahl der Bäume hat aus der im Anhang befindlichen Pflanzliste zu erfolgen.

Die Bepflanzung der sonstigen, in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen entsprechend der Pflanzliste erfolgen.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.