

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 09. Mai 1997
AZ.: 610-13/13/Fic-13/Er-De

2. AUSFERTIGUNG
Amtsplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „ROSENGARTEN-II-OST“
DER GEMEINDE FRIEDELSDHEIM,
VERBANDSGEMEINDE WACHENHEIM, LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

0. Rechtsgrundlagen

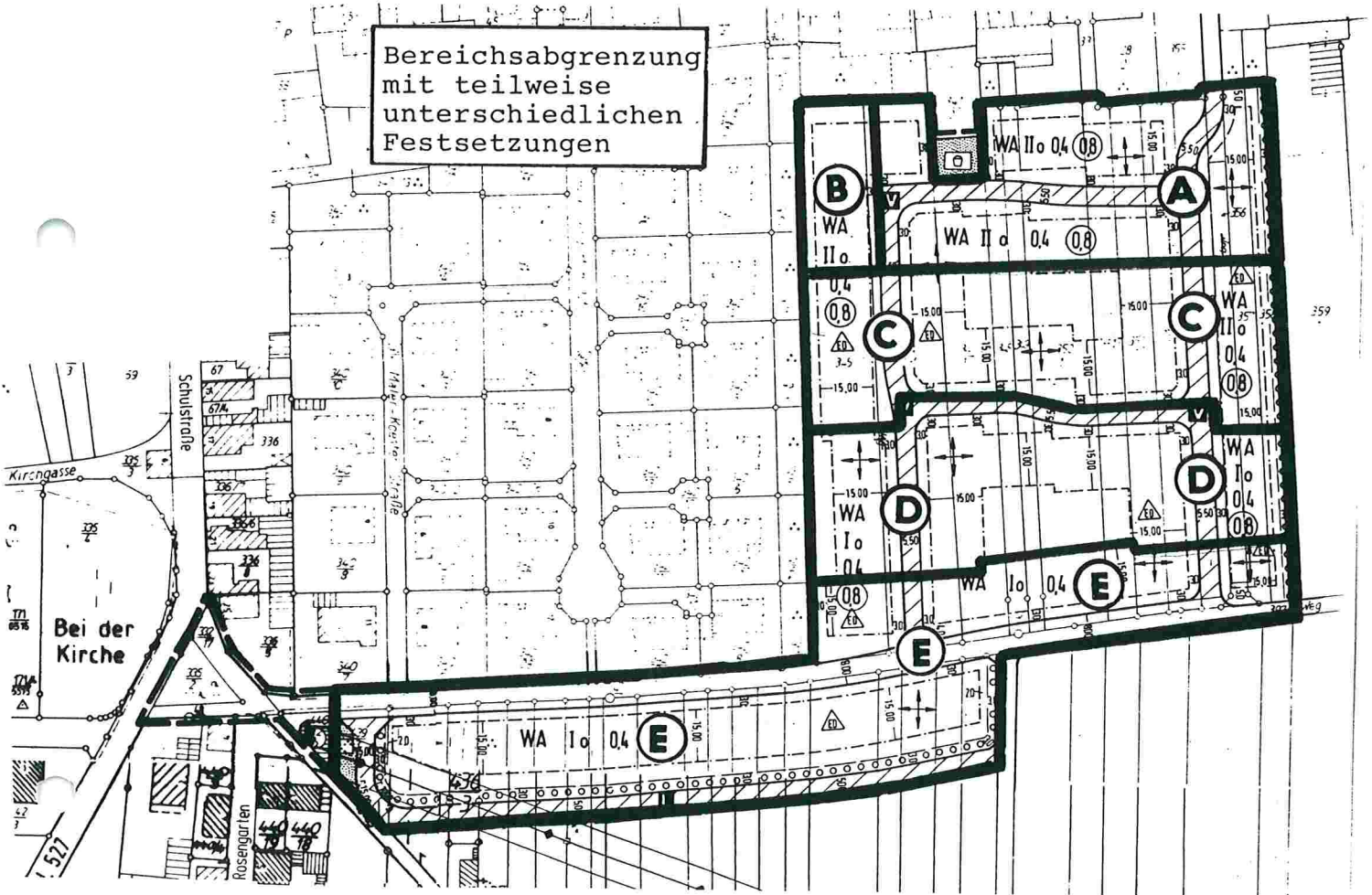
1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479).
3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 481).
4. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflgegesetz - LPflG)
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflgegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19).
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)
sowie
Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 8. April 1991.
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung - PlanzVO 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 S. 58).

0.1 Geltungsbereich

Die vom Geltungsbereich des Plangebietes erfaßten Flurstücke sind mit einer starken schwarzen unterbrochenen Linie umzogen.

0.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenze keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von ± 50 cm verlangt.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1 Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 Abs. 5-9 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO sollen die allgemein zulässigen Nutzungen und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen teilweise eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. Anlagen für soziale Zwecke.

4. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO mit der Beschränkung auf kleine Betriebe allgemein zulässig.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 6 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO)**

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die überbauten Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung begrenzt.
- 2.3 Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zahl der Vollgeschosse“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde im Bereich D (siehe Abbildung auf Seite 2) eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB um + 1 Vollgeschosß zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse handelt, die im Sinne der LBauO als Vollgeschosse gelten. Bei Vollgeschossen im Dachgeschosß und in anderen Geschossen sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschoßflächenzahl anzurechnen.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)**

Die Bauweise wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

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

Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in einer durch das Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. **Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

- 6.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.

- 6.2 Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,75 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,75 m nicht überschreiten.
- 6.3 Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, wird wie folgt festgesetzt
(Bereichsabgrenzungen siehe Plan auf Seite 2):
- | | |
|-------------------------|----------------|
| Bereich A | 10,00 m |
| Bereich B | 8,50 m |
| Bereiche C und D | 8,00 m |
| Bereich E | 7,00 m |
7. **Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)**
- 7.1 Garagen sind im Rahmen der LBauO als Einzel- und Doppelgaragen auf den Privatgrundstücken zulässig.
- 7.2 Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen.
8. **Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Je Baugrundstück ist zur inneren Durchgrünung mindestens 1 Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Zur Auswahl siehe Artenliste aus Festsetzung Nr. 13.
9. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die im B-Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen. Hierbei ist eine geschlossene Pflanzung nach Osten und Süden vorgesehen. Die Anpflanzung soll mit 20 % Heister und 80 % Sträuchern erfolgen (Reihenabstand 1,0 m, Abstand der Pflanzen in der Reihe 1,0 m, Anordnung: Truppweise von 3 - 5 Pflanzen einer Art).

Folgende Pflanzenliste gibt eine Auswahl

Bäume:

Quercus robur	-	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Frühe Traubenkirsche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Sträucher:

Corylus avellana	-	Hasel
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird folgende Maßnahme für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt:

Dezentrale Regenwasserversickerung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

10.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden die folgenden Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf ihnen sind die nachfolgend genannten Maßnahmen durchzuführen:

E 1 Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese

Flur „In den Almten“; Flurstücke 1075/11 (tlw.), 1075/12 (tlw.), 1074/4 (tlw.), 1072/6 (tlw.), 1072/5, 1067/27, 1067/40 (tlw.), 1067/42 (tlw.)

Zur Anlage von extensiv genutzten Streuobstwiesen auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Begrünung der Fläche durch Sukzession;
- Beginn der extensiven Pflege nach 2-3 Jahren;
- Ein- oder zweimalige Mahd pro Jahr, alternativ extensive Beweidung mit maximal 1,0 Großvieheinheiten pro Hektar und Pflegeschnitt ab 01.08.;
- Keine Mahd in der Zeit vom 1.11. - 15.06. und keine Beweidung in der Zeit vom 15.11. - 1.06.;
- Abtransport des Mähgutes;
- Keine Pflegeumbrüche;
- Kein Walzen und Schleppen vom 01.03. bis 01.07.;
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und jegliche Düngung;
- Pflanzabstand 8 - 10 m;
- Verwendung alter Obstsorten, regional typischer, an die örtlichen Boden- und Klimaverhältnisse angepasste Hochstammobstsorten (Streuobstwiese);

- Mischungsverhältnis von Kernobst (Apfel, Birne etc.) zu Steinobst (Kirsche, Pflaume etc.) ca. 70 % / 30 %.
- Bei Überalterung erfolgt Nachpflanzung, wobei ca. 30 % der überalterten und brüchigen Bäume wegen ihrer Bedeutung für holzbewohnende Insekten und höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse bestehen bleiben sollen.
- Eingrünung der Ersatzfläche durch eine 3 -5 m breite, aufgelockerte Feldhecke mit standortgerechten Gehölzen aus Artenliste von Festsetzung Nr. 13.

E 2 Entwicklung eines Feldgehölz Flur „An der Schafsbrücke“; Flurstück 247 (tlw.)

Zur Anlage des Feldgehölzes sind folgende Auflagen zu beachten:

- Es erfolgt keinerlei Anpflanzung, Düngung oder Bodenbearbeitung.
- Vorhandene Ablagerungen sind zu entsorgen;
- Die Fläche ist anschließend der Sukzession zu überlassen.

FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG

11. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 11.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
- 11.2 Die Dachneigung muß mindestens 26 Grad und darf höchstens 40 Grad betragen.
- 11.3 Dachaufbauten sind als Gauben zulässig.
- 11.4 Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer oder Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf höchstens 40 Grad betragen.

12. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.

13. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

14. Einfriedungen (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m , gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

VERFAHRENSVERMERK

Der Entwurf der Textlichen Festsetzungen hat als Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 16.09.1996 bis 16.10.96 öffentlich ausgelegen.

Die Textlichen Festsetzungen haben als Bestandteil des Bebauungsplanes dem Satzungsbeschluß vom 19.11.96 zugrunde gelegen.

Friedelsheim, den 28.05.97



Ortsbürgermeister

