

---

# **GEMEINDE GROSSKARLBACH**

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **"IN DEN WEIHERWIESEN, ÄNDERUNGSPLAN II"**

#### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

#### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **Rechtsgrundlage**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S 446).

##### **Inhalt**

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Grundstücksgröße
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
6. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze und Carports
7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:  
WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

1. Anlagen für Verwaltung,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 u. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,3
- Firsthöhe / Gebäudehöhe:  
Gebäude (an ihrer höchsten Stelle) bzw. Firste dürfen an keiner Stelle über die gedachte Parallele zur Straßenbegrenzungslinie (Erschließungsstraßenfertighöhe) in einem senkrechten Abstand von 9,50 m hinausgehen.  
(Bei den Bauantragsplänen ist diese Parallele darzustellen.)
- Höhe Fußboden-Oberkante, Erdgeschoss:  
Die Höhe der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss ist zum Schutz vor Hochwasser auf mindestens 127,70 m ü. NN zu legen.  
(Bei den Bauantragsplänen ist die Höhenlage der Fußboden-Oberkante darzustellen.)

## 3. Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Einzelhausgrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.  
Doppelhausgrundstücke dürfen (pro Doppelhaushälfte) eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

## 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.3 Hausgruppen (Reihenhäuser) sind im gesamten Gebiet unzulässig.

**5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.  
Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

**6. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze und Carports**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- 6.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den speziell für Stellplätze und/oder Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 6.2 Pro Grundstück ist maximal ein Gartenhaus bis zu einer Größe von maximal 20 m<sup>3</sup> auch außerhalb der unter 6.1 genannten Flächen erlaubt.
- 6.3 Vor Garagen ist ein zusätzlicher Stellplatz von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.

**7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB u. i.V.m. § 178 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 7.1 Nicht überbaubare bzw. überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Anzustreben ist ein arten- und strukturreicher Hausgarten (Zier- und Nutzgarten) mit standortgerechten einheimischen Pflanzenarten unter Verzicht auf Mineraldünger und chemische Pflanzenschutzmittel.
- 7.2 Zur Sicherung des Oberbodens ist der abzutragende Oberboden entsprechend der DIN 18815 zu sichern und schonend zu lagern (Mieten: maximal 2 m hoch und 4 m breit) bevor er einer Folgenutzung (möglichst vor Ort) zugeführt wird.
- 7.3 Ausgleichsfläche  
Es sind 100 m<sup>2</sup> externer Ausgleichsfläche erforderlich. Der Ausgleich ist auf den Flurstücken 2036 und 2037/2 zu realisieren (Öko-Konto-Flächen).  
Auf beiden Flurstücken soll eine Streuobstwiese aus dem vorhandenen Bestand entwickelt werden. Dazu müssen einige Obstgehölze der früheren Anlage entfernt werden, um die hohe Bestandsdichte zu reduzieren. Vor allem im südlichen Bereich im Anschluss an den Wirtschaftsweg sind dagegen noch einige Ergänzungspflanzungen notwendig.  
Der vorhandene Bestand an niederstämmigen Obstgehölzen auf Parzelle 2036 und 2037/2 ist zu erhalten und durch das Anpflanzen standortgerechter heimischer Sorten (Hochstamm, siehe Liste) zu ergänzen. Pro 150 m<sup>2</sup> Fläche sollte 1 Obstbaum vorhanden sein.  
Auf der gesamten Fläche ist durch Ansaat eine standortgerechte Wiese zu entwickeln. Der Bestand der Streuobstwiese ist durch dauerhafte Pflege und kontinuierliche Nachpflanzung ausgefallener Gehölze zu sichern.  
Die Wiesenflächen sind durch einschürige Mahd oder einmalige Beweidung (keine Standweide) ab Mitte Juli zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

**8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

- 8.1 Die im Plan gekennzeichneten „Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind mit einer mehrreihigen, stufig aufgebauten Pflanzung ausschließlich aus standortgerechten Gehölzen der beigefügten Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 1,5 m<sup>2</sup> dieser Fläche ist eine freiwachsende Hecke (ohne Schnitt) oder pro 2 m<sup>2</sup> ein Strauch und pro 100 m<sup>2</sup> Fläche ein Baum 3. Ordnung anzupflanzen. Reihenabstand 1,5 m.
- 8.2 Bei den Anpflanzungen sollen keine als Zwischenwirt oder Wirtsträger für benachbarte Kulturen dienende Gehölze verwendet werden.
- 8.3 Pro 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum, vorzugsweise Obstbäume, oder ersatzweise 5 Sträucher anzupflanzen.
- 8.4 Verschiebungen der im Plan gekennzeichneten Baumstandorte sind bei gleich bleibender Anzahl zur Sicherung von Leitungen möglich.
- 8.5 Bei den Anpflanzungen ist auf die Einhaltung der im Nachbarschaftsrecht Rheinland-Pfalz vorgegebenen Grenzabstände zu achten.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN    GESTALTUNGSSATZUNG

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S.365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. Nr. 8 S. 105).

### Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung

#### 1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

##### 1.1 Dachgestaltung

###### 1.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - generell nur geneigte Dächer zulässig.

Bei Pultdächern muss der First in Ost-West-Richtung verlaufen.

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei Gartenlauben und Geräteschuppen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

###### 1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 40 Grad.

Bei Pultdächern darf eine Dachneigung von mindestens 5 Grad nicht unterschritten werden.

Nebenanlagen mit geneigtem Dach dürfen eine flachere Dachneigung haben.

###### 1.1.3 Dacheindeckung

Außer für Pultdächer sind als Dacheindeckung für geneigte Dächer nur Ziegel und Dachsteine zulässig.

Die Farbgebung hat in roten bis dunkelbraunen Tönen zu erfolgen. Glänzende oder stark reflektierende Materialien sind nicht erlaubt.

###### 1.1.4 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.

Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden.

Für Nachbarwände gelten diese Festsetzungen nicht.

## 1.2 Fassadengestaltung

Materialien:

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Keramik, Faserzement u. alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Fensterlose Wandflächen, Garagen, Brandwände und Hofmauern sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 lfm.

## 1.3 Farben

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und / oder Pastelltöne zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, gestaltet werden.

## 2. **Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

2.2 Notwendige Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster/-schotter, Fahrspuren o.ä.).

## 3. **Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Bauliche Einfriedungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes dürfen straßenseitig bis zur vorderen Baugrenze nicht höher als 1 m sein.

3.2 Die Einfriedungen dürfen ausschließlich als offene Draht-, Metall- oder Holzkonstruktionen ohne Sockel erstellt werden. Zulässig sind ebenfalls Einfriedungen als unterbrochene Steinmauer.

3.2 Mülltonnenabstellplätze sind durch dichte standorttypische Bepflanzung einzugrünen und vor Sonnenlicht sowie vor unmittelbarer Einsicht zu schützen.

3.3 Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parken“ ist eine Einfriedung als mehrfach unterbrochene Steinmauer mit einer Höhe von 1,80 m zulässig.

### III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Im Baugebiet ist mit drückendem Wasser zu rechnen. Dies ist bei der Festlegung der erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen für die Kellergeschosse zu berücksichtigen. Bei der Planung der Kellerfenster und sonstigen Öffnungen in Kelleraußenwänden und Böden ist außerdem mit kurzfristigem Rückstau wegen Hochwasser zu rechnen.

Es wird empfohlen die Gebäude mit wasserdichten Kellern oder ohne Unterkellerung auszubilden. Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss ist auf mindestens 127,70 m ü. NN zu legen.

Im Baugebiet ist mit wechselnden Untergrundverhältnissen zu rechnen. Bauherren wird daher empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 vorzunehmen. Die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 sind zu beachten.

Für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser sollen Auffangvorrichtungen und Sammelbehälter vorgesehen werden. Es sollte als Brauchwasser genutzt oder nach Möglichkeit zur Versickerung gebracht werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf das Nachbarrecht Rheinland-Pfalz verwiesen. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu beachten.

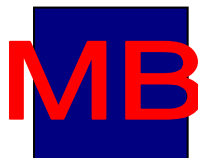
Bei den Anpflanzungen ist auf die Einhaltung der im Nachbarschaftsrecht RLP vorgegebenen Grenzabstände zu achten.

#### Archäologische Denkmalpflege:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für spätere Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbindet den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

Die Anforderungen der Denkmalpflege bezüglich der Baudenkmäler sind außerdem einzuhalten.

Aufgestellt im Auftrag der  
**GEMEINDE GROSSKARLBACH**  
Frankenthal, im Juni 2008/S225/TF080602



**Matthias Braun**, Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal  
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen  
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567

## ANHANG: PFLANZLISTE

**Standortgerechte Bäume und Sträucher**

**Kursiv gedruckte und in Klammern gesetzte Gehölze (Acer platanoides) dürfen aufgrund ihrer Funktion als Zwischenwirt nicht in der Nähe der nachstehend bezeichneten Kulturen eingesetzt werden.**

R = Rübenanbau

G = Getreideanbau

O = Obstanlagen

**Bäume 1. Ordnung**

Hochstämme, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

(Acer platanoides	Spitzahorn)	O
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	

**Bäume 2.Ordnung**

Heister, 2 xv, Höhe 150 - 175 cm.

(Acer campestre	Feldahorn)	O
Carpinus betulus	Hainbuche	
(Prunus avium	Wildkirsche)	G
(Pyrus pyraister	Wildbirne)	O
Sorbus torminalis	Elsbeere	

**Bäume 3. Ordnung**

2 xv, Höhe 150 - 175 cm.

(Malus silvestris	Wildapfel)	O
Salix caprea	Sal-Weide	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
(Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn)	G
(Prunus padus	Trauben-Kirsche)	O

**Sträucher**

2 xv, Höhe 60 - 100 cm.

Berberis vulgaris	Berberitze	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Corylus avellana	Hasel	
(Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen)	R
(Lonicera xylosteum	Heckenkirsche)	O
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa u.gallica	Weinrose u. Essigrose	
Rosa corymbifera	Buschrose	
Mespilus germanica	Echte Mispel	
Frangula alnus	Pulverholz	
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	
Philadelphus coronarius	Gemeiner Pfeifenstrauch	
Rubus idaeus	Himbeere	
(Sambucus nigra	Schwarzer Holunder)	O
Sambucus racemosa	Roter Holunder	
(Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball)	R

**Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen**

x = Kletterhilfe

a = Schatten / s = Sonne

Aristolochia mac.	Pfeifenwinde	x	a
Campsis radicans	Trompetenblume	x	s
Celastrus orbicula.	Baumwürger	x	s
Euonymus fortunei	Spindelstrauch		a

Hedera helix	Efeu		a
Humulus lupulus	Hopfen	x	s
Hydrangea petiol.	Kletterhortensie		a
Clematis vitalba	Waldrebe	x	s/a
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	x	s
Lonicera-Arten	Geißblatt	x	a
Parthenocissus tricus.	Wilder Wein		s
Fallopia aubertii	Knöterich	x	s
Rubus henryi	Kletterbrombeere	x	s
Vitis vinifera	Weinrebe	x	s
Wisteria sinensis	Glyzinie	x	s
Spalierobst		x	s
Kletterrosen		x	s

### Obstgehölze

#### Äpfel:

"Boskoop"  
 "Gewürzluiken"  
 "Gravensteiner"  
 "Grauer Herbstrenette"  
 "Roter Berlepsch"  
 "Gartenmeister Simon"  
 "Berner Rosenapfel"  
 "Blumberger Langstiel"  
 "Herzogin Olga"  
 "Lausitzer Nelkenapfel"  
 "Heiss ´Später"  
 "Roter Bellefleur"  
 "Roter Zieglerapfel"  
 "Leipferdinger Langstiel"  
 "Vilstaler Weißapfel"  
 "Purpurroter Cousinot"

#### Birnen:

"Clapps Liebling"  
 "Gellerts Butterbirne"  
 "Gute Graue"  
 "Grüne Jagdbirne"  
 "Bosc's Flaschenbirne"  
 "Doppelte Philippsbirne"  
 "Augustbirne"  
 "Mollebusch"  
 "Rote Bergamotte"

#### Kirschen:

"Große Schwarze Knorpel"  
 "Schauenburger"  
 "Braune Leberkirsche"  
 "Große Prinzessin (Napoleon)"  
 "Frühe Rote Meckenheimer"

#### Pflaumen:

"Hauszwetsche"  
 "Anna Späth"  
 "Wangenheimer Frühzwetsche"  
 "Schöne aus Löwen"  
 "Franz-Joseph I"  
 "Kandeler Zuckerzwetsche"  
 "Große Eierzwetsche"  
 "Große Grüne Reneklode"