

ORTSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM



TEXTFESTSETZUNGEN ZUM

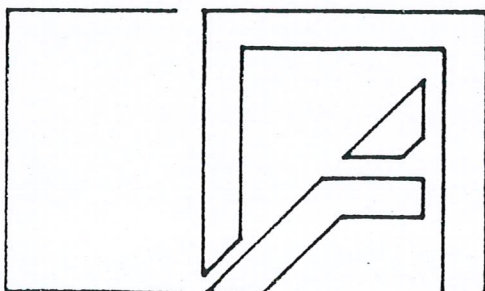
BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

"POSTSTRASSE 3. ÄNDERUNG"

VORSTELLUNG GEMEINDERAT / AUSSCHÜSSE					
BÜRGERBETEILIGUNG 3 ABS. 1 BAUGB					
BETEILIGUNG TÖB 4 ABS. 1 BAUGB					
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 3 ABS. 2 BAUB					
ENDGÜLTIGE FASSUNG					



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
67256 WEISENHEIM AM SAND
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618

I FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST IN DER ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNG MIT GESTRICHELTER LINIE UMFAHREN.

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

GEMÄß BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I SEITE 2141), BERICHTIGT BGBl. 1998 I SEITE 137, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1G VOM 24.06.2004 (BGBl. I SEITE 1359).
IN VERBINDUNG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990 ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 INVESTITIONS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993.

1. ZEICHNERISCHER TEIL

- 1.1. BEBAUUNGSPLAN
- 1.2. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN

2. Schriftlicher Teil

- 2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 2.2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
- 2.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1-3 BAUGB)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. NR. 1 BAUGB +
§ 1 BAUNVO (4+5))

ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

- (1) ALLGEMEINE WOHNGEBIETE DIENEN VORWIEGEND DEM WOHNEN.
- (2) ZULÄSSIG SIND
 1. WOHNGEBÄUDE,
 2. DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, SOWIE NICHT STÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE,
 3. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.

NICHT ZULÄSSIG SIND GEM. § 1 ABS. 6 NR.1 BAUNVO

1. BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,
2. SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE,
3. ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN,
4. GARTENBAUBETRIEBE
5. TANKSTELLEN,

MISCHGEBIET GEM. § 6 BAUNVO

- (1) MISCHGEBIETE DIENEN DEM WOHNEN UND DER UNTERBRINGUNG VON GEWERBEBETRIEBEN, DIE DAS WOHNEN NICHT WESENTLICH STÖREN.
- (2) ZULÄSSIG SIND
 1. WOHNGEBÄUDE,
 2. GESCHÄFTS- UND BÜROGEBÄUDE,
 3. EINZELHANDELSBETRIEBE, SCHANK -UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, SOWIE BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,
 4. SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE,
 5. ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, SOWIE FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE,

NICHT ZULÄSSIG SIND GEM. § 1 ABS. 5 BAUNVO

1. TANKSTELLEN,
2. VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IM SINNE DES § 4a ABS. 3 NR. 2 IN DEN TEILEN DES GEBIETES, DIE ÜBERWIEGEND DURCH GEWERBLICHE NUTZUNGEN GEPRÄGT SIND.

B) MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB
I. V. M. § 17 ABS. 10 BAUNVO)

FESTLEGUNG GEM. PLANEINTRAG IN DEN EINZELNEN GEBIETEN ALS HÖCHSTWERT.
DIESE HÖCHSTWERTE SIND ZULÄSSIG, SOWEIT DIE FESTSETZUNGEN DER ÜBER-
BAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE VORSCHRIFTEN DER LBAUO NICHT ZU
ZU EINER GERINGEREN AUSNUTZUNG ZWINGEN.

C) BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB)

DIE BAUWEISE WIRD GEM. PLANEINTRAG IN DEN EINZELNEN GEBIETEN WIE FOLGT
FESTGELEGT:

<u>GEBIET A:</u>	OFFENE BAUWEISE,	NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
<u>GEBIET B + C3:</u>	" "	NUR HAUSGRUPPEN (REIHENHAUSER) ZULÄSSIG
<u>GEBIET C1 + C2:</u>	" "	NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
<u>GEBIET D:</u>	" "	NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
<u>GEBIET E:</u>	" "	-

D) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB)

DIE GEBÄUDE SIND PARALLEL ZU DEN STRASSESEITIGEN BAUGRENZEN (§ 23
ABS. 3 BAUNVO) ZU ERRICHTEN. DIE FIRSTRICHTUNGEN SIND IM PLAN DARGE-
STELLT UND ALS ZWINGENDE FESTSETZUNG VERBINDLICH.

E) FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR.4 BAUGB)

GARAGEN SIND AUF DEN BESONDERS GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN UND INNERHALB
DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE FREISTEHEND ODER GEBÄUDEINTEGRIERT ZULÄSSIG.
VOR DEN GARAGEN IST EIN STELLPLATZ ALS STAUARAUM ZUR ÖFFENTLICHEN
VERKEHRSFLÄCHE (STASSENBEGRENZUNGSLINIE) VON MINDESTENS 6,00 m VORZU-
SEHEN.

EINRICHTUNGEN FÜR ABFALLBEHÄLTER SIND UNTER BEACHTUNG DER GESTALTUNGS-
VORSCHRIFTEN DIESER TEXTFESTSETZUNGEN ZULÄSSIG.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN GARTENHÄUSCHEN UND / ODER PERGOLEN BIS ZU EINER
GRÖSSE VON 16 m² FÜR DAS ERSTGENANNTTE UND 30 m² FÜR LETZTERE ZUGE-
LASSEN WERDEN, SOFERN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
DIESER SATZUNG ENTSPRECHEN UND SONSTIGE NACHBARRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
NICHT ENTGEGENSTEHEN.

AUSNAHMSWEISE SIND AUCH GEWÄCHSHÄUSER BIS ZU 30 m² FLÄCHE UND WENIGER
ALS 3,00 m GESAMTHÖHE ZULÄSSIG.

SONSTIGE NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BAUNVO SIND NICHT ZULÄSSIG.

F) ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUDEN
(§ 9 ABS.1 NR.6 BAUGB)

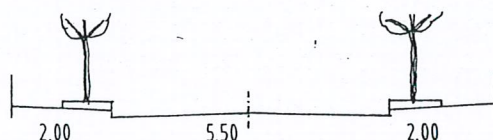
IM GEBIET "A, B, D + E" SIND NUR 2 WOHNUNGEN JE WOHNGEBAUDE ZULASSIG.
BEI DOPPELHAÜSERN SIND 2 WOHNUNGEN JE HAUSHÄLFTE ZULASSIG.
IM GEBIET "C1" SIND NUR 3 WOHNUNGEN JE WOHNGEBAUDE ZULASSIG.
IM GEBIET "C2" SIND NUR 6 WOHNUNGEN JE WOHNGEBAUDE ZULASSIG.

G) ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, SOWIE FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN SIND IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ENTSPRECHEND DEM EINTRAG IN DIE PLANZEICHNUNG FESTGESETZT.

ZUR GLIEDERUNG DES STRASSENRAUMES UND AUS GRÜNDEN DER SICHERHEIT DES FLIESSENDEN UND RUHENDEN KRAFTFAHRZEUGVERKEHRS, SOWIE DER ANDEREN VERKEHRSTEILNEHMER, SIND AN DEN IN DER PLANZEICHNUNG GEKENNZEICHNETEN STELLEN VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.
(VGL. AUCH PUNKT 2.2 + II)

STRASSENQUERSCHNITT POSTSTRASSE:



H) FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
(§ 9 ABS. 1 NR.26 BAUGB)

PARALLEL ZUR STRASSENBEGRENZUNGSLINIE KANN EINE FLÄCHE BIS ZU EINER BREITE VON 1,0 m ZUR HERSTELLUNG VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN IN ANSPRUCH GENOMMEN WERDEN.

I) HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 2 BBAUG

BEZUGSHÖHE +/-0,00 IST OK STRASSENBELAG DER AM NÄCHSTEN GELEGENEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (GEPLANTE ODER AUSGEFÜHRTE GRADIENTE) IN GEBÄUDEMITTE BZW. GARAGENMITTE.

DIE LBAUO §2 ABS. 4 IST BEI HÄNGIGEM GELÄNDE ZU BEACHTEN.
VERSETZTE EBENEN INNERHALB DES GEBÄUDES SIND ZULÄSSIG.
DIE TRAUFHÖHE GEMÄSS LBAUO DARF BEI I + ID EINE HÖHE VON 4,50 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
DIE TRAUFHÖHE GEMÄSS LBAUO DARF BEI II EINE HÖHE VON 6,30 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI VERSÄTZEN IN DER GEBÄUDEFLUCHT, DIE INSGESAMT WENIGER ALS 40 % DER GEBÄUDELÄNGE BETRAGEN, DARF DIE ANGEGEBENE HÖHE ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
DIE HÖHE DES KNIESTOCKES WIRD BEGRENZT AUF 1,00 m.
DIE HÖHE DES KNIESTOCKES WIRD ERMITTELT ALS MASZ VON OBERKANTE ROH-
DECKE BIS OBERKANTE SPARREN AN DER AUSSENSEITE DER AUSSENWAND.
BEI GEBÄUDERÜCKSPRÜNGEN, DIE INSGESAMT WENIGER ALS 40 % DER GEBÄUDELÄNGE BETRAGEN, DARF DIE ANGEGEBENE HÖHE ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE BETRÄGT BEI II 12,00 m.
DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE BETRÄGT BEI I+ID 10,00 m.
DIE OBERKANTE DES FERTIGBODENS DER GARAGE DARF EINE HÖHE VON + 0,20 m NICHT ÜBERSTEIGEN.
HINWEIS: KELLERGESCHOSSE DER BAULICHEN ANLAGEN SIND AUFGRUND DER TOPOGRAPHISCHEN VERHÄLTNISSE NICHT IMMER IM FREIEN GEFÄLLE AN DAS ÖFFENTLICHE KANALNETZ ANZUSCHLIESSEN UND ZU ENTWÄSSERN. FÜR DIE IM UG ANGEORDNETEN NASSRÄUME SIND ENTSPRECHENDE ABWASSERHEBEANLAGEN VORZUSEHEN. (VERGL. DIN 1986 "ENTWÄSSERUNGSANLAGEN FÜR GEBÄUDE + GRUNDSTÜCKE)

2.2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
=====

2.2.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR 20 BAUGB)

UM DIE BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT ZU KOMPENSIEREN, DIE DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN HERVORGERUFEN WERDEN KÖNNEN, WERDEN SAMMELAUSGLEICHSMASSNAHMEN FESTGESETZT. DIE ZUORDNUNG ERFOLGT IM VERHÄLTNIS DER VORAUSSICHTLICHEN VERSIEGELUNGEN IM FOLGENDEN RAHMEN:

- FÜR PRIVATE EINGRIFFSVORHABEN 70 % DER AUSGLEICHS- UND ERSATZLEISTUNGEN
- FÜR ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN 30 % DER AUSGLEICHS- UND ERSATZLEISTUNGEN.

AUF DEN IN DER ZEICHNUNG DARGESTELLTEN FLÄCHEN NACH § 9 ABS. 1 NR.20 BAUGB SIND FOLGENDE MASSNAHMEN DURCHZUFÜHREN:

SAMMELAUSGLEICHSMASSNAHME 1:

EXTENSIVIERUNG VON 2.940 qm EHEMALIGEM ACKERLAND
ANTEILIG ALS: 2.090 qm EXTENSIVWIESE (1-2 SCHÜRIG, OHNE DÜNGUNG)
850 qm HECKEN AUS EINHEIMISCHEN GEHÖLZEN DER
LISTE B UND C
ANPFLANZUNG VON 10 STÜCK OBSTHOCHSTÄMMEN
ODER EINHEIMISCHEN LAUBHOCHSTÄMMEN DER
LISTEN A UND B.

SAMMELAUSGLEICHSMASSNAHME 2:

EXTENSIVIERUNG VON 1.500 qm EHEMALIGEM ACKERLAND
ANTEILIG ALS: 1.500 qm EXTENSIVWIESE (1-2 SCHÜRIG, OHNE DÜNGUNG)
ANPFLANZUNG VON 12 STÜCK OBSTHOCHSTÄMMEN
DER LISTE B.

**MASSNAHME 3: (ERSATZMASSNAHME AUSSERHALB DES EIGENTLICHEN
GELTUNGSBEREICHES):**

EXTENSIVIERUNG VON 5.100 qm EHEMALIGEM ACKERLAND
ANTEILIG ALS: 4.405 qm EXTENSIVWIESE (1-SCHÜRIG, OHNE DÜNGUNG)
220 qm HECKEN AUS EINHEIMISCHEN GEHÖLZEN DER
LISTE B UND C
475 qm SUKZESSIONSFLÄCHE
ANPFLANZUNG VON 19 STÜCK OBSTHOCHSTÄMMEN
ODER EINHEIMISCHEN LAUBHOCHSTÄMMEN DER
LISTEN A UND B.

MASSNAHME 4: (ERSATZMASSNAHME AUSSERHALB DES EIGENTLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES):

EXTENSIVIERUNG VON 1.125 qm EHEMALIGEM ACKERLAND
ANTEILIG ALS: 850 qm EXTENSIVWIESE (1-SCHÜRIG, OHNE DÜNGUNG)
275 qm HECKEN AUS EINHEIMISCHEN GEHÖLZEN DER
LISTE B UND C
ANPFLANZUNG VON 3 STÜCK OBSTHOCHSTÄMMEN
ODER EINHEIMISCHEN LAUBHOCHSTÄMMEN DER
LISTEN A UND B.

PFLANZENLISTEN:

=====

UM EINE LANDSCHAFTSGERECHTE UND ÖKOLOGISCH WIRKSAME BEPFLANZUNG DES GE-
BIETES ZU GEWÄHRLEISTEN, WERDEN NACHFOLGENDE GEHÖLZARTEN FESTGESETZT. DIE
LISTE DER DARIN AUFGEFÜHRTEN GEHÖLZARTEN IST JEDOCH NICHT ABSCHLIEßEND.

PFLANZENAUSWAHLLISTE A (großkronige Laubbäume)

QUERCUS ROBUR	STIELEICHE
ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
TILIA CORDATA	WINTERLINDE
FRAXINUS EXCELSIOR	ESCHE
FAGUS SYLVATICA	ROTBUCHE
ULMUS CAMPESTRIS	FELDULME

PFLANZENAUSWAHLLISTE B (mittelkronige Laubbäume und Obstbäume)

CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE
ACER CAMPESTRE	FELDAHORN
BETULA PENDULA	SANDBIRKE
SORBUS ARIA	MEHLBEERE
JUGLANS REGIA	WALNUSS
MALUS SPEC.	APFELBAUM IN HOCHSTAMMSORTEN
PRUNUS AVIUM	SÜSSKIRSCHEN
PRUNUS SPEC.	ZWETSCHEN, PFLAUMEN UND MIRABELLEN IN HOCHSTAMMSORTEN
PYRUS SPEC.	BIRNBAUM IN HOCHSTAMMSORTEN
SORBUS AUCUPARIA	EBERESCHEN

PFLANZENAUSWAHLLISTE C (Sträucher)

CORNUS SANGUINEA	HARTRIEGEL
CRATAEGUS MONOGYNA	WEISSDORN
CORYLUS AVELLANA	HASELNUSS
EUONYMUS EUROPAEUS	PFÄFFENHÜTCHEN
LIGUSTRUM VULGARE	REINWEIDE
LONICERA XYLOSTEUM	HECKENKIRSCHEN
PRUNUS SPINOSA	SCHLEHEN
ROSA RUBIGINOSA	ZAUNROSE
ROSA CANINA	HUNDSROSE
ROSA MULTIFLORA	BÜSCHELROSE
SALIX CAPREA	SALWEIDE
VIBURNUM LANTANA	WOLLIGER SCHNEEBALL

TEILDURCHLÄSSIGE BELÄGE

DIE UNTERGEORDNETEN ABZWEIGENDEN STICHSTRASSEN (PLANSTRASSE A + B) SIND MIT BETONPFLASTERBELÄGEN HERZUSTELLEN. EIN FUGENVERGUSS DIESER BELÄGE IST UNZULÄSSIG.
 DIE PRIVATEN PLATZ- UND WEGEFLÄCHEN SIND MIT OFFENPORIGEN BELAGSMATERIALIEN ANZULEGEN, BZW. MIT ENTSPRECHEND GROSSER FUGE AUSZUBILDEN, UM EIN VERSICKERN DES OBERFLÄCHENWASSERS ZU ERMÖGLICHEN.

2.2.2 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, SOWIE DIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

INNERHALB DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SIND GEHÖLZARTEN DER LISTEN A, B UND C GEMÄSS NACHFOLGENDEN PFLANZSCHEMATA BZW. MIT EINER PFLANZDICHTHEIT VON EINER PFLANZE PRO 2,25 qm FLÄCHE ANZUPFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN.
 DIE BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTES SIND HIERBEI STRIKT EINZUHALTEN.

MINDESTPFLANZQUALITÄT

DIE MINDESTPFLANZQUALITÄT DER GEHÖLZE IST WIE FOLGT EINZUHALTEN:

- HOCHSTÄMME INNERHALB DER FREIFLÄCHEN: 2 BIS 3 MAL VERPFLANZT, STAMMUMFANG 10-12 CM
- HOCHSTÄMME IM VERKEHRSBEREICH: 3 MAL VERPFLANZT, STAMMUMFANG 16-18 CM
- HEISTER: 2 BIS 3 MAL VERPFLANZT, 175-200 CM HÖHE
- STRÄUCHER: 2 MAL VERPFLANZT, 60-100 CM HÖHE

PFLANZSCHEMATA (GRENZABPFLANZUNG AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN ZUM WIRTSCHAFTSWEG)

BREITE 5,00 m

1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	USW. 1,50
S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	USW. 1,50
M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	USW. 1,50

S = Strauch der Liste C
 M = Mittelkroniger Baum der Liste B

BREITE 3,00 m

1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	UFW. 1,50
S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	UFW. 1,50

VERKEHRSGRÜN

IM VERKEHRSBEREICH SIND AN DEN GEKENNZEICHNETEN STELLEN HOCHSTÄMME DER AUSWALLLISTEN A UND B ANZUPFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN. DIE MINDESTGRÖSSE DER OFFENEN BAUMSCHEIBEN BETRÄGT HIERBEI 6,00 qm. DIE BAUMSCHEIBEN SIND GEGEN PARKENDE UND FAHRENDE FÄHRZEUGE ZU SICHERN.

2.2.3 FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN
 (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)

INNERHALB DER FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN SIND DIE VORHANDENEN OBSTHOCHSTÄMME MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU ERHALTEN. SOWEIT EINZELNE BÄUME AUS VERKEHRSSICHERUNGSGRÜNDEEN ODER GRÜNDEEN DER BILLIGKEIT BESEITIGT WERDEN MÜSSEN, SIND ALS AUSGLEICH DAFÜR MIND. ZWEI OBSTHOCHSTÄMME IM BEREICH DER AUSGLEICHFLÄCHEN 1,2,3 ODER 4 ANZUPFLANZEN.

2.2.4 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKFLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU PFLEGEN, SOWEIT SIE NICHT ALS ZUFAHRT ODER NOTWENDIGE STELLPLATZFLÄCHE BENÖTIGT WERDEN. MINDESTENS 20 % DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND ALS GEHÖLZFLÄCHEN AUSZUBILDEN. FÜR DIE AUSWAHL DER GEHÖLZE GELTEN DIE ANGABEN NACH PUNKTE 2.2.2 (PFLANZLISTEN) SINNGEMÄSS. DER MAXIMALE ANTEIL AN NADELGEHÖLZEN AUF DEN NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WIRD MIT 20 % FESTGESETZT. FICHTEN UND TANNEN ALS GRENZHECKEN SIND UNZULÄSSIG. PRO ANGEFANGENE 300 m² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN LAUBBAUM DER LISTE A ODER B ZU PFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN. AUF DEN NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND AUSSERDEM NACH ÖRTLICHER VORSCHRIFT DER VERBANDSGEMEINDEWERKE OBERFLÄCHENWASSERVERDUNSTUNGSMULDEN UND SONSTIGE VERSICKERUNGSEINRICHTUNGEN HERZUSTELLEN.

2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBAUO

GEM. LANDESBYBAUORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBAUO) VOM 24. NOVEMBER 1998 (GVBL. NR. 22, S. 365), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 5 DES 2. LANDESGESETZES ZUR ÄNDERUNG VERWALTUNGSVOLLSTRECKUNGSRECHTLICHER VORSCHRIFTEN VOM 9. NOVEMBER 1999 (GVBL. S. 407)

A. AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 ABS.1 NR.1 LBAUO)

DACHFORM:

FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND GEM. PLANEINTRAG SATTELDÄCHER, ODER AUS SATTELDÄCHERN ZUSAMMENGESetzte DÄCHER, SOWIE WALMDÄCHER ALS DACHFORM ZULÄSSIG. DIE FIRSTRICHTUNGEN SIND MIT DER PLANEINTRAGUNG ZWINGEND VORGESCHRIBEN. NEBENFIRSTE SOLLEN MINDESTENS 30 cm NIEDRIGER ALS DER HAUPTFIRST SEIN. DER HAUPTFIRST SOLL VON EINEM GIEBEL ZUM ANDEREN VERLAUFEN. KRÜPPELWALME SIND ZULÄSSIG. FLACHDÄCHER SIND GRUNDSÄTZLICH UNZULÄSSIG. DIES GILT AUCH FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE.

DACHNEIGUNG:

DIE DACHNEIGUNG DER SATTELDÄCHER IST FESTGESETZT GEM. PLANEINTRAG. BEI GEBÄUDEN MIT ZUSAMMENGESetzten SATTELDÄCHERN DÜRFEN DIE DACHNEIGUNGEN NICHT VONEINANDER ABWEICHEN. DIE EINZELNEN DACHSEITEN EINES DACHES MÜSSEN EBENFALLS GLEICHE NEIGUNGSWINKEL AUFWEISEN.

DACHEINDECKUNG:

ZULÄSSIG SIND NUR ROTTONIGE ZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE ALS DACHEINDECKUNG. SCHWARZE, DUNKEL- ODER HELLGRAUE DACHEINDECKUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

DACHÜBERSTAND UND TRAUFAUSBILDUNG:

DER DACHÜBERSTAND MUSS AN DER TRAUFFSEITE MEHR ALS 50 CM UND AM ORTGANG MEHR ALS 20 CM BETRAGEN.

GESTALTUNG VON DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTEN UND DACHFENSTERN:

DACHAUFBAUTEN (DACHGAUBEN) SIND NUR IM 1. DACHGESCHOSS ZULÄSSIG. ZUR GLIEDERUNG DER DACHFLÄCHEN IST EINE KOMBINATION AUS MEHREREN (HÖCHSTENS 3 STÜCK) DACHAUFBAUTEN MÖGLICH. STRASSESEITIG DARF DIE EINZELBREITE NICHT MEHR ALS 3,50 m BETRAGEN, GEMESSEN AN DER BREITESTEN STELLE. AUSNAHME: BEI FLEDERMAUSGAUBEN WIRD DIE MITTLERE BREITE GEMESSEN. DER SEITLICHE ABSTAND ZUM ORTGANG MUß MINDESTENS 2,50 m BETRAGEN. ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND HÖCHSTENS ZWEI DACHFLÄCHENFENSTER ZULÄSSIG. IHRE EINZELGRÖSSE DARF 1,50 m² NICHT ÜBERSCHREITEN. DACHEINSCHNITTE ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ALS LOGGIA ODER DACHBALKONE SIND UNZULÄSSIG. AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ABGEWANDTEN SEITE SIND DACHEINSCHNITTE UND/ODER DACHAUFBAUTEN INSGESAMT BIS ZU EINER GRÖSSE VON 50% DER LÄNGE DES DACHES ZULÄSSIG. DER SEITLICHE ABSTAND ZUM ORTGANG MUSS MINDESTENS 2,50 m BETRAGEN.

B. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 86 ABS. 1 NR.3 LBAUO)

DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU PFLEGEN ODER NATURNAH ZU BEGRÜNEN, SOWEIT SIE NICHT ALS ZUFAHRT ODER ALS NOTWENDIGE STELLPLATZFLÄCHEN BENÖTIGT WERDEN.

FÜR DIE ARTENAUSWAHL DER BEPFLANZUNG GELTEN DIE ANGABEN DES BEBAUUNGSPLANES "FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" SINNGEMÄSS. STANDPLATZE FÜR ABFALLBEHÄLTER, DIE UNMITTELBAR AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE ANGRENZEN, SIND UNZULÄSSIG. SIE SIND GESTALTERISCH IN DEN VORGARTEN SO ZU INTEGRIEREN UND ABZUPFLANZEN, DASS SIE VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM AUS NICHT EINSEHBAR SIND (§ 86 LBAUO) Z.B. DURCH MAUER, HECKE, GELÄNDEMPELLIERUNG.

AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ZUGEWANDTEN SEITE SIND ABGRABUNGEN UNZULÄSSIG. AUFSCHÜTTUNGEN BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 0,70 m ÜBER OK STRASSE ZULÄSSIG.

DIE NICHT BEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DÜRFEN NICHT TIEFER ALS DIE OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN STRASSE ANGELEGT WERDEN.

IN DEN RANDBEREICHEN DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE HÖHEN AN BESTEHENDE GELÄNDEFORMEN ANZUGLEICHEN.

C. EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG
(§ 86 ABS. 1 NR.3 LBAUO)

FÜR DIE ABGRENZUNGEN DER VORGÄRTEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM UND SEITLICH JEWEILS BIS ZUR VORDEREN GEBAUDEFLUCHT SIND NUR EINFRIEDUNGEN AUS HOLZ BIS ZU EINER HÖHE VON 80 cm ERLAUBT.

SONSTIGE GARTENFLÄCHEN, DIE ZUR ERHOLUNG DER BEWOHNER DIENEN, KÖNNEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR EINSEHBARKEIT, WIND USW. MIT HECKEN UND HOLZLAMELLEN ODER HOLZPALISADEN BIS ZU EINER HÖHE VON 1,80 m ABGEGRENZT WERDEN. ZWISCHEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN SIND NUR HECKEN IN VERBINDUNG MIT MASCHENDRAHT ZULÄSSIG.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZWISCHEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN HOLZPALISADEN, HOLZLAMELLEN ODER MAUERN ALS SICHT-, WIND- ODER SONNENSCHUTZ ZUGELASSEN WERDEN, SOFERN SIE EINE HÖHE VON 1,80 m UND EINE GESAMTLÄNGE VON 6,00 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI EINFRIEDUNGEN ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN GRUNDSTÜCKEN WESTLICH DES PLANBEREICHES SIND DIE BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTSGESETZES RHEINLAND-PFALZ ZU BEACHTEN.