

Bebauungsplan "Südlich der Schloßstraße"
in Laumersheim

Inhaltsverzeichnis :

Anlage 1 : Planungsrechtliche Festsetzungen

Anlage 2 : Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Anlage 3 : Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 4 : Bebauungsplan M = 1 : 500 / M = 1 : 2500

Textliche Festsetzungen

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem.

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466) und
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind nur Wohngebäude.

Ausnahmen nach § 3 (3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende zulässige Arten der Nutzung ausgeschlossen :

- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs.2 Nr. 5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs.2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs.2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2 Nr. 8 BauNVO)

Vergnügungsstätten, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig sind, werden ebenfalls nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Geschößflächenzahl (GFZ=0,7) und die Grundflächenzahl (GRZ=0,4) als Höchstwerte festgesetzt.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf höchstens ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß ausbaubares Dachgeschoß (I + D) begrenzt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf 2 beschränkt.

4. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich als Offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Zulässig sind in dem im Bebauungsplan mit "A" bzw. "C" ausgewiesenen Bereich nur Einzelhäuser und in "B" Einzel- oder Doppelhäuser.
- 4.2 Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten.

5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche auch als Grenzbebauung zulässig.

Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen ist jeweils ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) von mind. 5 m Tiefe vorzusehen.

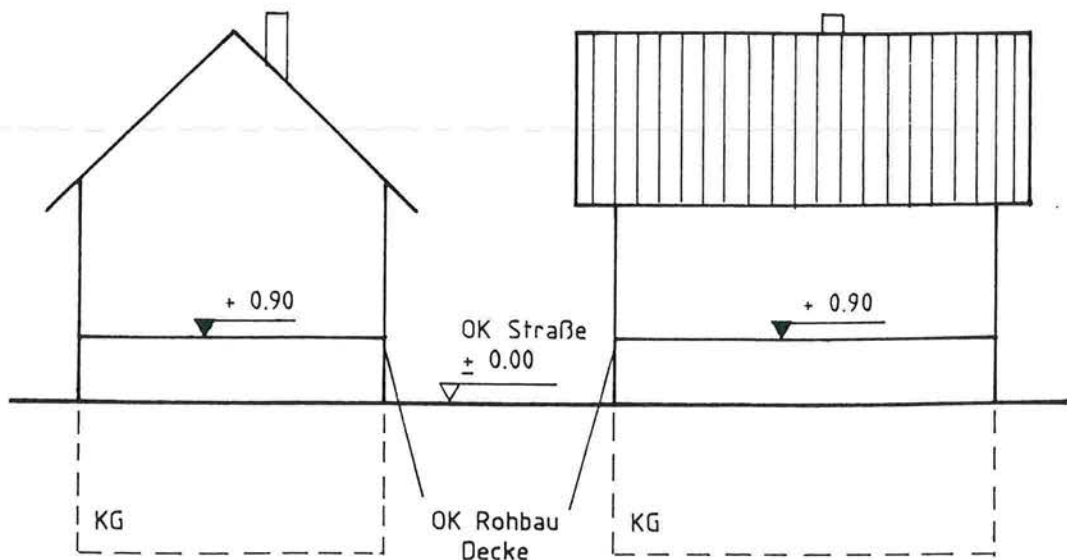
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind bis zu einer Größe von 12 qm innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

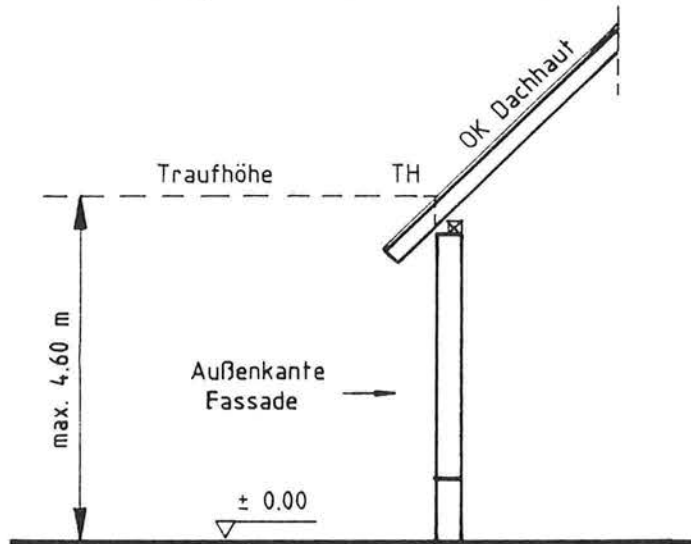
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Straßenverkehrsflächen gemäß Planeintrag.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

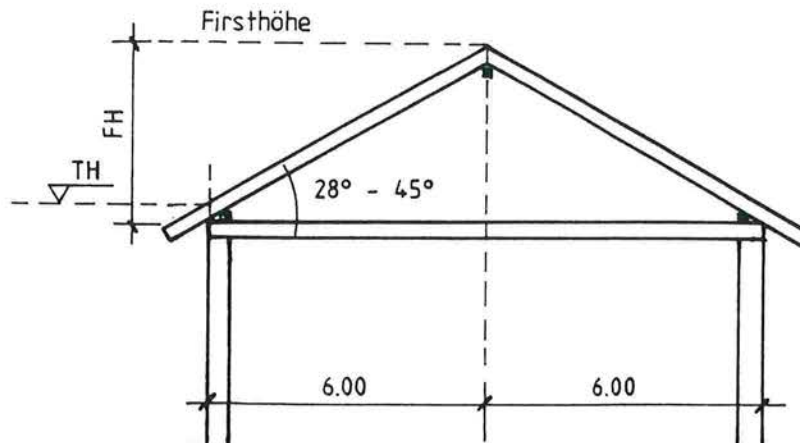
- 7.1 Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,0, das der Oberkante des Straßenbelages der am nächsten gelegenen öffentl. Verkehrsfläche (gemessen in Fahrbahn- und Grundstücksmitte) entspricht, als Bezugsmaß herangezogen.
- 7.2 Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoß" darf in der Mitte der überbauten Fläche eine Höhe von +0,9 m nicht überschreiten.



- 7.3 Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig, sofern die Regelungen des Punktes 6.4 "Traufhöhen" erfüllt sind und das Maß der baulichen Nutzung I + D eingehalten wird.
- 7.4 Festsetzungen der maximalen Traufhöhen :
Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen OK Dachhaut und Außenkante Fassade. Traufhöhen dürfen eine Höhe von maximal $TH = 4,6$ m nicht übersteigen. Die Traufhöhe von Garagen darf an keiner Stelle das Maß von $2,50$ m überschreiten.



- 7.5 Festsetzungen der max. Firsthöhe max. 9,50 m



8. Schutzflächen nach § 9 (24) BauGB

- 8.1 Die im Bebauungsplan dargestellte 20 kV Freileitung mit Schutzstreifen muß nach § 9 (24) BauGB von einer Wohnbebauung freigehalten werden.
- 8.2 Die Errichtung einer Garage innerhalb des Leitungsstreifens ist zulässig.
- 8.3 Bauanträge, die von der besagten Leitung berührt werden, sind der Betriebsverwaltung der Pfalzwerke in Maxdorf vorzulegen.
- 8.4 Lt. Aussage der Pfalzwerke ist für 1997 eine Demontage der 20 kV-Freileitung beabsichtigt. Sollte das betroffene Grundstück erst nach vollzogener Teilverkabelung bebaut werden, entfallen die unter 7.1 bis 7.3 geforderten Nutzungseinschränkungen.

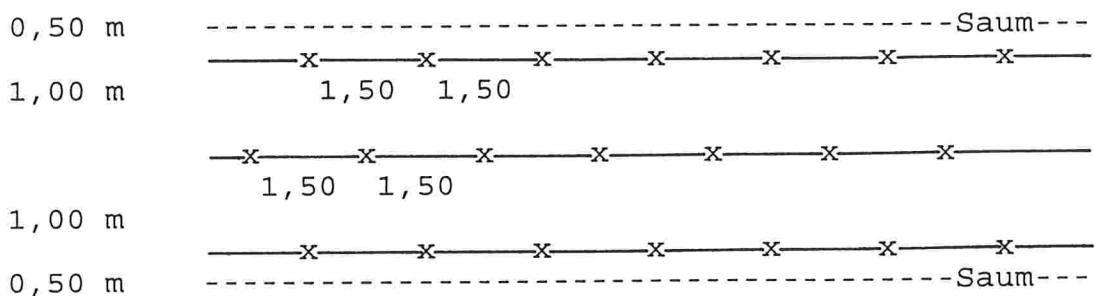
9. Grünordnerische Festsetzungen

- 9.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1, Nr. 25 BauGB) :

Der vorhandene Graben, sowie die darin vorkommenden Pflanzenbestände sind zu erhalten.

Auf den dafür vorgesehenen öffentlichen und privaten Freiflächen sind nach Maßgabe der zeichnerischen Darstellungen Bepflanzungen vorzunehmen.

Auf der Westseite des Grabens ist eine dreireihige Schutzpflanzung entlang des Grabens vorzunehmen. Die Pflanzung ist gemäß nachfolgendem Schema vorzunehmen. Die Pflanzqualitäten müssen mindestens der Größenordnung "Strauch, 2 x verpflanzt o. Ballen 40-60 cm" entsprechen.



x = einheimischer Laubstrauch z.B.

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Rosa rubiginosa, Zaunrose
Salix caprea, Salweide
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Auf beiden Seiten des Grabens sind jeweils an der Böschungsoberkante im dargestellten Umfang Baumpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind Roterlen (*Alnus glutinosa*) mit der Mindestgröße "Heister, 2 x verpflanzt o. Ballen 200 - 250 cm" zu verwenden. Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

9.2 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche ist in ihrer Gesamtheit, soweit sie nicht für Stellplätze benötigt wird, mit einheimischen Gehölzen und Bodendekern zu bepflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Hierbei sind an den im Plan bezeichneten Stellen drei Laumhochstämme mit einer Mindestqualität von 14 - 16 cm Stammumfang in ein Meter Stammhöhe zu pflanzen. Die restliche Fläche ist zu 2/3 mit einheimischen Sträuchern entsprechend der Liste unter Punkt 9.1 in einem Rastermaß von 1,50 mal 1,00 m, sowie mit einheimischen Bodendekern dicht zu bepflanzen. Geeignete Bodendecker sind hierbei z.B. Efeu (*Hedera helix*), Goldnessel (*Lamium galeobdolon*), Blutstorchschnabel (*Geranium sanguineum*), Steinsame (*Lithospermum spec.*) u.a. Das Nachbarrecht ist hierbei zu beachten.

9.3 Verkehrsgrün

An der im Plan dargestellten Stelle ist ein Laubhochstamm der Qualitätsstufe "Hochstamm 3 x verpflanzt, 14 - 16 cm Stammumfang" anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Geeignet sind tiefwurzelnde Arten wie Stieleiche (*Quercus robur*) oder Esche (*Fraxinus excelsior*). Die freie Baumscheibe sollte gemäß DIN 18916 mind. 6 qm betragen. Die Baumscheibe ist mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

9.4 Private Grünflächen und nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 und 15)

Private Freiflächen sind, soweit sie nicht für Nebengebäude, Zufahrten und Platzflächen benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Die Angaben aus Punkt 9.1 und 9.2 gelten hierbei sinngemäß. Pro Grundstück ist ein einheimischer Laubhochstamm anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Auswahlliste zu verwenden: Die Pflanzqualität muß hierbei mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 1,00 m Stammhöhe betragen.

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Sandbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Fraxinus excelsior, Esche
Juglans regia, Walnuss
Prunus avium, Süßkirsche
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Ulmus "Resista", Ulmensorte
Apfel-Hochstamm
Birnen-Hochstamm
Pflaumen-Hochstamm

Beläge von befestigten Flächen sind in offenporigen oder weitfugigen Materialien auszuführen, um eine Versickerung des Niederschlagwassers zu ermöglichen.

Die Versickerung der Dachentwässerung auf den Grundstücken sollte wenn möglich einem Anschluß der Oberflächenentwässerung an den Kanal vorgezogen werden. Versickerungseinrichtungen sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzuklären.

Fichten- und Tannenpflanzungen als Grenzhecken sind unzulässig.

10. Ersatzmaßnahmen, die dem Baugebiet zugeordnet sind

10.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) :

gegliedert in :

10.1.1 Bereiche für Offenhaltung, Sicherung und Weiterentwicklung von Sand-Pionierrasen.

Einzelmaßnahmen : -Entbuschung des Sand-Pionierrasens
-Aufreißen der Bodenoberfläche in mehrjährigem Abstand
-Schutzwall zum Weg

10.1.2 Bereiche für Offenhaltung, Entwicklung von artenreichen Magerwiesen.

Einzelmaßnahmen : -Mahd in zweijährigem Turnus
-keine Düngung
-Mahd nicht vor 30. August

10.1.3 Neupflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen (Quercus robur - Stieleiche)

10.1.4 Langfristige Umwandlung von naturfernen Robinienbeständen in Eichen - Buchenwald

Einzelmaßnahmen : -sukzessive Entnahme von Robinienstämmen
-Nachpflanzung der Lücken mit Eichen Buchen u.a. standortgerechten Hölzern.

- 10.1.5 Bereiche für Sukzession ohne zusätzliche Maßnahmen
- 10.1.6 Neupflanzung von einheimischen Laubgehölzen in die bestehenden Pflanzflächen
- 10.1.7 Punktuelle Nachpflanzungen im vorhandenen Gehölzbestand mit einheimischen Laubgehölzen und Obstbäumen.
- 10.1.8 Anpflanzen von Laubhochstämmen als Baumreihen und Baumgruppen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung für Rheinland- Pfalz in der Fassung vom 01.03.1990

1.0.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

1.1.0 Dächer

1.1.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur gleichschenklige Sattel- und Walmdächer zulässig. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Gemeinsam auf der Grundstücksgrenze errichtete Garagen, sind nur mit gleicher Dachform oder mit einem gemeinsamen Dach und mit einheitlicher Dachdeckung zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung muß mindestens 28° und darf höchstens 45° betragen.

1.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rottonige Ziegel und Betondachsteine. Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen und glasierte Ziegel sind unzulässig.

1.1.4 Dachaufbauten, Kniestöcke

Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig in einer max. Ausdehnung von 1/3 der Trauflänge. Die max. Ausdehnung kann auf mehrere Einzelgauben aufgeteilt werden.

Kniestöcke sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

1.2.0 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m in Form von beschnittenen Hecken oder Drahtzäunen und Mauern (z.B. Palisaden oder Formsteine) mit Hinterpflanzung bzw. als senkrechtstrukturierte Holzzäune zulässig. Sonstige Gartenflächen können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutze vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m abgegrenzt werden. Zwischen benachbarten Grundstücken können darüberhinaus Holzpalisaden, -lamellen oder Mauern aus Naturstein als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz als Ausnahme zugelassen werden, sofern ihre Höhe 2,00 m nicht überschreitet.

Die max. Länge dieser Ausnahmen wird auf 1/3 der Grenzlänge festgesetzt.

1.3.0 Antennen und Werbeanlagen

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
Warenautomaten werden für den gesamten Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

**Begründung zum Bebauungsplan
"Südlich der Schloßstraße"
Gemeinde Laumersheim
gemäß
(§ 9 (8) BauGB**

1. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Laumersheim und schließt die bauliche Entwicklung in diesem Bereich vorläufig ab. Die Begrenzungen sind im Westen und Norden die Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung (Schloßstraße), im Osten ein Graben mit Wirtschaftsweg und im Süden die Mauer eines Grundstückes.

Die Eigentümer der an die Schloßstraße anschließenden Grundstücke Nr. 44, 44/5, 44/6, 44/7, 44/8, 44/9, 44/10 und 44/23 wurden von dem Rat der Gemeinde Laumersheim informiert, daß über das Grundstück 40/10 ein Bebauungsplan erstellt werden soll und dabei die Möglichkeit besteht, daß o.g. Grundstücke in den Bebauungsplan, mit einer Bebauung in 2. Reihe, aufgenommen werden können. In einer Anliegerversammlung der Gemeinde Laumersheim fand eine Beratung mit den Grundstückseigentümern statt, wobei alle Grundstückseigentümer, außer dem Besitzer des Grundstückes Nr. 44/5 die Bebauungsmöglichkeit in 2. Reihe schriftlich ablehnten.

2. Ausgangssituation / Bestand im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich im Norden der derzeit bestehenden Ortsstraße (Schloßstraße) an. Er umfaßt eine derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche (Obstbäume).

3. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist derzeit über die Schloßstraße und den die Schloßstraße verlängernden Wirtschaftsweg, an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Baugebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Altbebauung an. Der Ortskern der Gemeinde Laumersheim ist fußläufig gut erreichbar.

4. Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Laumersheim weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Der vorliegende Bebauungsplan nimmt diese Ausweisung des Flächennutzungsplanes auf und ist somit aus dessen Festsetzungen heraus entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der in den letzten Jahren gestiegenen Nachfrage nach neuen Baulätzen in der Gemeinde Rechnung getragen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß den Grundsätzen des § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Diese Ziele werden im Bebauungsplangebiet "Südlich der Schloßstraße" durch eine ökonomische Baulandausnutzung und eine günstige Orientierung der Baugrundstücke erreicht. Durch die vorgesehene Bebauung und die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandbegrünung wird überdies der Ortsrand gegenüber der derzeit bestehenden Ortsrandsituation verbessert (niedrige Bebauung und entsprechende Eingrünung). Dies trägt zur Verbesserung des Ortsbildes bei und kommt somit dem Gesamtort zugute.

5. Erläuterung der Planung

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 3 der BauNVO festgesetzt.

Für die Neubebauung gelten die Prinzipien einer ökonomischen Erschließung mit hohem gestalterischem Wert sowie einer an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Bauweise. Das Bauprogramm sieht max. I + D geschossige Einzelhäuser ("A" und "C") und Einzel- oder Doppelhäuser ("B") in offener Bauweise vor. Dies entspricht den vorliegenden Bauwünschen und den allgemeinen Zielvorstellungen der Gemeinde über die Bebauung.

Im gesamten Baugebiet wurde in besonderem Maße auf eine städtebauliche Integration der Neubebauung in die gewachsenen Strukturen des Ortes sowie auf eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes bei guter Orientierung und allgemein hohem Wohnwert geachtet.

Zur angemessenen Durchsetzung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, die gemäß § 8 a BNatSchh dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf den Grundstücken und im sonstigen Geltungsbereich zu kompensieren, wurden stadtoökologische Festsetzungen im unmittelbaren Geltungsbereich aufgenommen. Weiterhin wurden Festsetzungen für den erweiterten Geltungsbereich (sog. Exklavenplan) aufgenommen, die dazu dienen, ein flächenhaftes Biotop zu sichern und in geeigneter Weise weiterzuentwickeln. Diese Maßnahmen werden dem Baugebiet zugeordnet, da sie geeignet sind, Ersatz für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen zu leisten. Den landespflegerischen Zielvorstellungen wurde damit in hohem Maße entsprochen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Neuordnung der Grundstücke ist die Durchführung einer Baulandumlegung erforderlich. Die in der Planzeichnung dargestellte Parzellierung sollte hierfür als Anhalt dienen.

An dieser Stelle wird nochmals auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen.

7. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Bei einer überschläglichen Kostenermittlung für die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen ergaben sich folgende Werte

- Straße einschl. Parkplätze ca. 650 qm * 180,-	117.000,-	DM
- Kanal einschl. Hausanschlüssen und Schächten ca. 80 m * 750,-	60.000,-	DM
- Wasserversorgung ca. 80 m * 250,-	20.000,-	DM
- Straßenbeleuchtung ca. 80 m * 250,-	20.000,-	DM

Gesamt	217.000,-	DM
+ 15 % MWSt.	33.000,-	DM

Brutto	250.000,-	DM
	=====	

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes belaufen sich auf ca. 250.000,- DM einschl. der derzeit gültigen MWSt. von 15 %.

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 06.03.1995 angezeigten
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 04.05.1995

Im Auftrag

Eichner
(Eichner)

