

# BEBAUUNGSPLAN

## "BAUHOF"

### DER GEMEINDE OBRIGHEIM

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

###### **Rechtsgrundlage**

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)

in Verbindung mit der

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. 466) Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Grundstücksgröße
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenwasserversickerung, wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen, Ersatzflächen
9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

SO = Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: „Kommunaler Bauhof“

**2. Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- maximale Grundflächenzahl: 0,4
- maximale Firsthöhe: 7,50 m Diese Höhe gilt auch als Maximalhöhe für feste Kräne und weitere sonstige Fördereinrichtungen.

Bezugshöhe ist die gemittelte Höhe der Sportplatzoberfläche (m ü. NN).

- Dachneigung: 0 - 45 Grad

**3. Grundstücksgröße**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 6.000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

**4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

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

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

**5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

**6. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a+b BauGB)**

- 7.1 Die Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind extensiv zu pflegen (1-2 Mähgänge / Jahr, Mähgut entfernen).
- 7.2 Die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Süden des Plangebietes ist zur Ergänzung der vorhandenen Gehölze mit Großsträuchern aus der Artenliste im Anhang so zu bepflanzen, dass eine mehrstufige Heckenpflanzung mit 1 Strauch/ 2 m<sup>2</sup> entsteht.
- 7.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Nordwesten des Plangebietes ist gemäß des Planungsbeitrages zum Bebauungsplan oder einem aus dem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan abgeleiteten Ausführungsplan als Extensivwiese (1-2 Mähgänge / Jahr, Mähgut entfernen) mit Baumpflanzung anzulegen. Es sind hier Bäume II. Ordnung aus der Artenliste im Anhang zu verwenden.
- 7.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Nordosten, Westen und Osten des Plangebietes sind gemäß des Planungsbeitrages zum Bebauungsplan oder einem aus dem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan abgeleiteten Ausführungsplan als mehrstufige Heckenpflanzung mit 1 Strauch / 1,5 m<sup>2</sup> anzulegen. Es sind mind. 5 verschiedene Straucharten gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden.
- 7.5 Ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup> sind fensterlose Abschnitten von Fassaden dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen. Die zur Auswahl stehenden Rankpflanzen sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 7.6 Flach- und Pultdächer der Nebengebäude sowie Flachdächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachbegrünung auf mineralischer Substratbasis zu versehen. Es ist eine Substratstärke von mindestens 5 cm vorzusehen.
- 7.7 Die Stellplätze sind durch die Grundstückseigentümer mit 1 Baum I. Ordnung (Arten s. Artenliste im Anhang) je 4 PKW-Stellplätze bzw. 1 Baum I. Ordnung je 2 LKW Stellplätze einzugrünen; die Einzelbäume sind mit ausreichend großen Baumscheiben (mind. 1 m<sup>2</sup> offene oder bepflanzte Baumscheibe) den Stellplätzen direkt zuzuordnen und dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten und zu pflegen.

- 7.8 Bei der Pflanzung der Hochstämme sind mindestens dreimal verschulte Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu verwenden. Alternativ ist im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Anpflanzung von Solitärstamm-büschen in der Größe 250-300 cm zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Bäume sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs.1 Nr. 14, 20, 16, 24 u. 25 BauGB sowie § 88 LBauO)

### **Schutz des Bodens**

- 8.1 Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen ist der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

### **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

- 8.2 Sämtliches auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zurückzuhalten oder zu versickern.
- 8.3 Die Funktion des Oberflächenentwässerungskonzepts des Baugebiets ist nachhaltig zu sichern. Den Bauantragsunterlagen sind die entsprechenden zeichnerischen und rechnerischen Nachweise beizufügen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN      GESTALTUNGSSATZUNG

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2005 (GVBl. S. 154)

### Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
  3. Einfriedungen, Abgrenzungen 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 Bebauungsplanes sind generell alle Dachformen zulässig.

Flachdächer sind zu 100% zu begrünen. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muß mindestens 5 cm Substrat betragen.
      - 1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 45 Grad.
  2. **Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
    - 2.1 Für die Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.
    - 2.2 Befestigte Grundstücksflächen sind, sofern dies nicht anderen Vorschriften widerspricht, (Grundwasserverschmutzung etc.) mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
    - 2.3 Auf den Lagerplätzen dürfen die Lagergüter höchstens bis zu einer Höhe von 6,50 m gestapelt werden (Bezugshöhe siehe Punkt 2. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).

### **3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Bei der Errichtung neuer Einfriedungen entlang der Grundstücke zur land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzfläche sowie zu allen anderen benachbarten Bau- bzw. Grundstücksflächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz § 42 zu berücksichtigen.
- 3.2 Lagerplätze und Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

### **III. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE:**

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen (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 zutage kommende 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.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

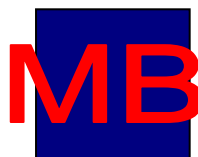
Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (Grenzabstände für Pflanzen) sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

Gehölzpflanzungen sollten möglichst mit heimischen Gehölzen durchgeführt werden.

**Aufgestellt für die  
ORTSGEMEINDE OBRIGHEIM**

**Frankenthal, im Juli 2006/S207/060710**



**Matthias Braun** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal  
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen  
Tel.: 06233-3665-66, Fax:-67 u. 0621-65792-66, Fax: -67

## PFLANZLISTE

---

### Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnussbaum
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

### Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld - Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus pyreaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

### Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Acer campestre	Feld - Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein - Rose
Rosa spinosa	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

### Kletter- und Rankpflanzen

Clematis spec.	Waldrebe in Sorten
Hedera helix	Efeu
Lonicera spec.	Geisblatt in Sorten
Parthenocissus tripuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich