
GEMEINDE OBRIGHEIM

BEBAUUNGSPLAN "BAUMGARTEN, ÄNDERUNG III"

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 am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S 446).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
8. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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

- 1.1 Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2 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.
- 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe.
- 1.4 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
5. Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch

- die Grundflächenzahl: 0,4
- die Firsthöhe: max. 10,00 m

Als Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 6 LBauO wird festgesetzt:

Bezugshöhe +/- 0,00 ist OK Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (geplante oder ausgeführte Höhe am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche) in Gebäudemitte bzw. Garagenmitte.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich A sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Bereich C wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Bereich A des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Im Bereich C ist nur 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

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

Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m vorzusehen.

6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 26 BauGB)

6.1 Sofern zur Herstellung von Straßenkörpern Flächen auf den Baugrundstücken erforderlich werden, können parallel zur Straßen- und Wegbegrenzungslinie Flächen bis zu einer Breite von 1 m zur Herstellung der Erschließungsanlagen (z. B. für Stützbauwerke, Aufschüttungen oder Abgrabungen) in Anspruch genommen werden, um die Erschließung vor Bebauung der Grundstücke zu sichern.

6.2 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 mit ± 3 m Standortabweichung Verkehrsgrünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Zur Erschließung der privaten Grundstücke sind die Grünstreifen entlang der K 28 zu befestigen.

7. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der hohen Grundwasserstände und der Grundwasserschwankungen bei der Errichtung von jeglichen Anlagen ein erhöhter Gründungs- und Abdichtungsaufwand vor eindringendem, drückendem Wasser vorzunehmen. Insbesondere sind Kellergeschosse und Bodenplatten gegen drückendes Wasser zu schützen.

8. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem besonders wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen. Unterbau und Entwässerung sind so auszubilden, dass eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

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

9.1 Öffentliche Grünflächen:

Die im Bereich der Erschließungsstraßen im Plan gekennzeichneten Bäume I. und II. Ordnung sind mit einer Abweichung von +/- 3 m zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Es sind Hochstämme aus nachstehender Artenliste (9.3) mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm zu verwenden.

An der Nordgrenze des Baugebietes ist auf einem mindestens 4 m breiten, als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Streifen eine Baumreihe zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Zu verwenden sind Hochstämme I. Ordnung, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm der Sorten Tilla Cordata (Winterlinde) oder Tilla Cordata „Greenspire“ (Stadtlinde).

Die öffentliche Grünfläche an der Westgrenze des Plangebietes sollte zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes hergestellt werden.

Der Fußweg ist entsprechend dem Planentwurf mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Zu verwenden sind einheimische Gehölze der untenstehenden Artenliste.

Im Bereich des Kinderspielplatzes sind diejenigen Arten der untenstehenden Artenliste zu vermeiden, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielbereiche ungeeignet sind.

Eine Unterpflanzung der Sträucher und Bäume mit nichteinheimischen, pflegeleichten, bodendeckenden Gehölzen (wie Cotoneaster Dammeri, Rosa Nitida u. a.) ist zu unterlassen, das Aufkommen von Wildkräutern (sog. Unkräuter) zu dulden.

Auf die Verwendung von pflanzenschädlichem Streusalz für die Verkehrsflächen während der Wintermonate ist zu verzichten.

Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Sickermulden im Norden und Westen des Plangebietes sind parkartig zu gestalten, extensiv zu pflegen und im Sinne ihrer Nutzung als Versickerungsbereich dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

1. Die Anwendung von Pestiziden zur Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen ist verboten.
2. Die Artenliste ist unter Nr. 9.3 aufgeführt.

9.2 Private Grünflächen:

Auf den privaten Grünflächen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung der nachstehenden Artenliste oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper herzustellen. Nachbesserungen entsprechend den Festsetzungen sind umgehend, spätestens jedoch innerhalb der folgenden Pflanzperiode, durchzuführen.

9.3 ARTENLISTE

Bäume I.Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde

Bäume II. Ordnung – Strassenbäume

Crataegus laevigata	Rotdorn
Juglans regia	Walnuss
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Bäume II. Ordnung – öffentliche und private Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Waldhasel	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn	
Ligustrum vulgare	Liguster	Nicht im Kinderspielber.
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Nicht im Kinderspielber.
Salix caprea	Salweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Nicht im Kinderspielber.
Euronymus europaeus	Spindelstrauch	Nicht im Kinderspielber.
Rosa canina	Heckenrose	

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**GESTALTUNGSSATZUNG****Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S.365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**1.1 Dachgestaltung****1.1.1 Dachform**

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10 Grad zulässig.
Sheddächer sind nicht zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Dächer beträgt mindestens 10 Grad. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Flachdächer für Garagen und Nebenanlagen müssen als begrüntes Flachdach ausgeführt werden.

1.1.3 Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.
Dachaufbauten dürfen eine maximale Länge von $\frac{3}{4}$ der gesamten Dachlänge einer Dachseite nicht überschreiten.

1.2 Fassadengestaltung**1.2.1 Aussenwände**

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

Putz als Glattputz oder Rauputz, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

Farbgestaltung der Fassaden:

Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

Folgende Materialien sind für die Aussenwände unzulässig:

- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z. B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten,
- Kunststoff-, Faserzement-, Teerpapp- oder Metallaussenwandverkleidungen. Ausnahme: senkrechte Flächen von Dachgauben, Schornsteinen und Giebdreiecken,
- Glasbausteine zum öffentlichen Straßenraum.

2. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 LBauO)

2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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. Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit offener Belagsmaterialien anzulegen bzw. mit entsprechend großer Fuge auszubilden, um ein Versickern des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

Für die Artenauswahl der Gehölze gelten die Angaben des Bebauungsplanes sinngemäß. Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Artenliste (Punkt 9.3 des Bebauungsplanes) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und so anzulegen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, z. B. durch Mauer, Hecke (Eingrünung) und / oder Geländemodellierung.

Auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite sind Abgrabungen unzulässig mit Ausnahme der Maßnahmen für Versickerungsmulden. Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über OK Straße sind zulässig.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen dürfen mit Ausnahme der Maßnahmen für Versickerungsmulden nicht tiefer als die gedachte Verbindungslinie der Oberkanten der nächstgelegenen Straßen angelegt werden.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Höhen an bestehende Geländeformen anzugleichen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

STELLPLATZSATZUNG

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S.365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).

Inhalt

1. Zahl der notwendigen Stellplätze

1. **Zahl der notwendigen Stellplätze** (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 2 Stellplätze (einschl. Garagen) je Wohnung auf dem Grundstück nachzuweisen.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bei allen Bauarbeiten sind die Vorschriften des § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ in Verbindung mit DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

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

Bezüglich der Errichtung von Einfriedungsanlagen entlang der Grundstücke zur land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzfläche ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland Pfalz § 42 zu berücksichtigen (Abstände etc.).

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Das in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingetragene Sichtdreieck ist ab einer Höhe von 0,80 m dauerhaft freizuhalten.

Das Lichtraumprofil der Kreisstraße 28 ist freizuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße Unterhaltung und der Betrieb der Kreisstraße sowie die Verkehrssicherheit auch während der Bauzeit nicht beeinträchtigt werden darf. Des Weiteren darf der Kreisstraße 28 kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Kreisstraße ist auch weiterhin zu gewährleisten.

Die Standsicherheit der Kreisstraße darf durch den Bau, die Unterhaltung und den Betrieb des Regenrückhaltebeckens zu keiner Zeit beeinträchtigt werden.

Es wird auf die besondere Bedeutung des westlich angrenzenden Naturdenkmals „Schlosspark“ bei möglichen Erweiterungsplanungen zum Baugebiet hingewiesen. Bei künftigen Planungen ist daher ein ausreichender Schutzstreifen vorzusehen, der Beeinträchtigungen des Naturdenkmals verhindert.

Innerhalb befestigter Flächen ist in größtmöglichem Umfang die Verwendung von offenfugigen Belägen anzustreben.

Der Baubeginn, insbesondere bei Erdbewegungen ist den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig mitzuteilen.

Da im Rahmen der Baumaßnahmen mit erheblichen Erdbewegungen zu rechnen ist, sind folgende Punkte der Archäologischen Denkmalpflege zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bau-träger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die archäologische Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen und mit ihr abzustimmen, damit diese überwacht werden können.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10. S. 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 entbinden den Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch 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 Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der event. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Die zuvor genannten Punkte betreffen ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzen nicht eine Stellungnahme der Abteilung I zu den Baudenkmalern.

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der im Norden des Plangebietes liegenden DB-Strecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase usw.) hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, erforderlichenfalls für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu sammeln oder zur Versickerung zu bringen.

Dazu sollten die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser, z. B. zur Gartenbewässerung wieder zu verwenden.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Obrigheim
Verbandsgemeinde Grünstadt-Land**

Frankenthal, im Oktober 2008/S229/TF081001



MATTHIAS BRAUN
DIPL.-ING. STADTPLANER / ARCHITEKT

Stadtplanung
Raum- &
Umweltplanung
Sportstättenbau
Architektur

Virchowstr. 23
67227 Frankenthal
T: 06233 - 366 566
F: 06233 - 366 567
www.mbplan.de

Bgm.-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
T: 0621 - 657 92 66
F: 0621 - 657 92 67
info@mbplan.de