

BEBAUUNGSPLAN

„Friedhofstraße,

Erweiterungsplan I“

Ortsgemeinde

Obrigheim

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (Bau GB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
2. 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)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990
sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 I S.58)
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 390)
sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege
(Landespflegegesetz - LPfG)
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I 1996 S. 1695),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005 S. 1746)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz
(Landeswassergesetz - LWG)
in der Fassung vom 14. Dezember 1990
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.01.2004, GVBl. 2004, S. 54
10. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)
vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005 S. 1865)

GEMEINDE OBRIGHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„Friedhofstraße, Erweiterungsplan I“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 – 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) BGBl. III 213-1-2.

Inhalt

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5. Stellung der baulichen Anlagen
6. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in einem Gebäude
7. Kfz-Stellplätze
8. Fläche mit Bindung für Bepflanzungen
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit den Plan-Nrn. 377/1, 377/2 und 377/3.

2. Art der baulichen Nutzung

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

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|-----|
| - Grundflächenzahl: | 0,4 |
| - Geschossflächenzahl: | 0,8 |
| - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: | II |

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Nebenfirstrichtungen sind nicht zulässig.

6. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bereich A:

Pro Gebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Bereich B:

Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

7. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze und Carports

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

7.1 Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind zusätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf der Nordseite der Wohnhäuser, zulässig.

7.2 Vor Garagen ist eine zusätzliche Abstandsfläche (zur Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5 m Länge zu schaffen.

8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist eine lückenlose Bepflanzung mit Ersatzverpflichtung anzulegen.

Die bestehenden Pflanzungen sind zu erhalten. Die Flächen sind dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen.

8.2 Für den Straßenraum wirksam sind mit Ersatzverpflichtung Bäume auf privaten Grundstücken zu pflanzen. Die Standorte der Bepflanzungen sind mit Abweichung von bis zu 3 m verbindlich. Für diese Bepflanzung sind Bäume der Pflanzliste 2.1 (Grünflächen – Bäume) zu verwenden, wie in der Planzeichnung dargestellt.

8.3 Um die Eingrünung und die Oberflächenwasserversickerung zu gewährleisten sind die erforderlichen Pkw-Stellplätze im Vorgartenbereich ausgewiesen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst auf den Grundstücken in Gartenteichen, Zisternen o. ä. aufzufangen oder soweit als möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Eine Verwendung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung und Toilettenspülung) ist zulässig.

9.2 Hofflächen, Stellplätze, Lagerplätze und Garagenzufahrten sind nur mit versickerungsfähigen oder wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Gestaltungssatzung

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365)

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
4. sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind – mit Ausnahme für Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – nur Satteldächer zulässig.

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

Bei Garagen, die nicht in den Hauptbaukörper integriert sind und kein geneigtes Dach besitzen, ist das Dach 100 %ig zu begrünen. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muss mindestens 10 cm Substrat betragen.

Bei Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, Gartenlauben und Geräteschuppen ist entsprechend zu verfahren.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 40°.

Auf Garagen und Nebenanlagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

1.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind Ton- und Zementziegel zulässig. Die Farbgebung hat für alle geneigten Dächern in roten oder dunkelbraunen Tönen zu erfolgen.

1.1.4 Dachaufbauten

Gaube sind nur in Form von Pultdachgauben zulässig.

Die Breite einer Pultdachgaube darf 3 m nicht überschreiten.

Es ist nur eine Gaube pro Dachfläche zulässig. Der Abstand von der Giebelseite beträgt mindestens 2 m.

Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 2 m²/Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 4 m² Glasfläche pro Gebäude nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke hinter den Gebäuden sind Einfriedungen erlaubt, soweit sie eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten und vorwiegend aus Holz bestehen. Drahtzäune sind zulässig.
- 3.2 Bezüglich der Errichtung von Einfriedungsanlagen entlang der Grundstücke zu land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.
- 3.3 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Sateliten-Empfangsanlagen müssen dem farblichen Ton der umgebenden Bauteile angepasst sein.

Anhang: Pflanzliste

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.

| | | |
|---------------------------|-------------|---|
| <i>(Acer platanoides)</i> | Spitzahorn) | O |
| Fraxinus excelsior | Esche | |
| Quercus robur | Stieleiche | |
| Tilia cordata | Winterlinde | |

Bäume 2. Ordnung Heister, 2 xv, Höhe 150 - 175 cm.

| | | |
|-------------------------|--------------|---|
| <i>(Acer campestre)</i> | Feldahorn) | O |
| Carpinus betulus | Hainbuche | |
| <i>(Prunus avium)</i> | Wildkirsche) | G |
| <i>(Pyrus pyraster)</i> | Wildbirne) | O |
| Sorbus torminalis | Elsbeere | |

Bäume 3. Ordnung 2 xv, Höhe 150 - 175 cm.

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

Sträucher 2 xv, Höhe 60 - 100 cm.

| | | |
|-----------------------------|--------------------------|---|
| Berberis vulgaris | Berberitze | |
| Cornus sanguinea | Hartriegel | |
| Cornus mas | Kornelkirsche | |
| Corylus avellana | Hasel | |
| <i>(Euonymus europaeus)</i> | Pfaffenhütchen) | R |
| <i>(Lonicera xylosteum)</i> | 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 | |
| <i>(Sambucus nigra)</i> | Schwarzer Holunder) | O |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder | |
| <i>(Viburnum opulus)</i> | 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"

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Obrigheim hat in seiner Sitzung am 16.07.1996 die Aufstellung der 1. Erweiterungsplanung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22.08.1996.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 20.01.1997 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 21.02.1997.

4. Beteiligung der Bürger

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10.02.1997 bis 28.02.1997.

5. Auslegung des Planentwurfes

Der Planentwurf lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 26.03.98 in der Zeit vom

06.04.1998 bis zum 07.05.1998 aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.1998 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

6. Erneute Auslegung des Planentwurfes

Der Planentwurf lag gem. § 3 Abs. 3 BauGB nach Bekanntmachung vom 16.08.2001 in der Zeit vom

27.08.2001 bis zum 11.09.2001 aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.08.2001 über die erneute öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

7. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 - 4 und 8 - 10 BauGB hat der Gemeinderat nach vorangegangener Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 08.11.2001 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

8. Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus:

- Planzeichnung
- textliche Festsetzungen
- Begründung und Satzung

stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Obrigheim, den 05.07.2006

Nitzsche

(Nitzsche)
Ortsbürgermeister



9. Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 III BauGB erfolgte am
Der Bebauungsplan tritt am Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

13.07.2006

Obrigheim, den 13.07.2006

Nitzsche

(Nietzsche)
Ortsbürgermeister



„Friedhofstraße, Erweiterungsplan I“

der Ortsgemeinde Obrigheim

Begründung zur Bebauungsplanänderung

Inhalt:

1. Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
4. Bestandssituation
5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6. Erläuterungen und Auswirkungen der Planung, der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
7. Bodenordnung

1. Aufstellungsbeschluss

Baugrundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern sind in der Ortsgemeinde so gut wie keine vorhanden, deshalb hat sich der Gemeinderat entschlossen, das vorhandene Baugebiet „Friedhofstraße“ nach Osten zu erweitern. Die Erschließung des neuen Baugeländes von ca. 1.819 m² ist durch die vorhandene Erschließungsstraße gesichert.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Erweiterung des Bebauungsplanes nach Osten wurde aus dem Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, entwickelt, der in diesem Bereich Wohnbebauung darstellt.

Die Festsetzungen der baulichen Nutzung und der Gebietsart sind dem vorhandenen Bebauungsplan „Friedhofstraße“ und der vorhandenen Bebauung angepasst.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Plan-Nrn. 377/1, 377/2 und 377/3.

4. Bestandssituation

Die Fläche ist als Weinbaufläche genutzt und ist ein leicht nach Süden fallendes Gelände. Im Osten und Norden schließen sich Weinberge an, im Westen und Süden die Erschließungswege. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das im Westen liegende bebaute Wohngebiet liegt vor.

5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Für das Plangebiet sollen die so dringend erforderlichen Wohnungen gesichert werden. Da die Fläche im Weinberggebiet und am Ortsrand liegt, sind die Kriterien bezüglich Ökologie und Einfügung in die Landschaft besonders berücksichtigt – Art und Maß der baulichen Nutzung und 5 m breiter Grüngürtel.

6. Erläuterungen und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

6.1 Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet ist über die Leininger Straße erschlossen.

Die befestigte Straßenbreite beträgt 4,00 m.

Entlang der Straße sind die Pkw-Abstellplätze festgelegt, um einen breiten Eingrünungsgürtel und Regenwasserversickerungsteich auf dem Grundstück zu gewährleisten.

Die Versorgungsleitungen sind vorhanden.

6.2 Nutzung des Gebietes

Um Nutzungskonflikte mit der nahegelegenen Wohnbebauung auszuschließen, wurde für die Erweiterung „allgemeines Wohngebiet“, offene Bauweise, nur Einzelhäuser, festgesetzt. Ausnahmen sind nicht zulässig.

Im beplanten Gebiet sollen folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen hätten voraussichtlich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge, womit auch das bestehende Nachbarbaugebiet beeinträchtigt würde. Um Konflikte zu vermeiden, wurden diese Nutzungen ausgeschlossen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 sowie die Zahl der Vollgeschosse auf II, entsprechend der Vorgaben der §§ 16 und 17 BauNVO festgesetzt.

Weiter wurde die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche mit 12,00 m begrenzt, um die Versiegelung zu verringern und den ökologischen Eingriff so gering wie möglich zu halten.

Die Gefahr einer unverträglichen Verdichtung wurde durch die Begrenzung auf maximal 3 Wohnungen (Bereich A) und zwei Wohnungen (Bereich B) ausgeschlossen.

Externer Ziel- und Quellverkehr entsteht somit nicht.

Die Bauweise wurde als offene Bauweise, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Die vorhandene Nachbarbebauung weist zum Teil ebenfalls diese Gebäudetypen auf.

Die Neuplanung fügt sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen in die Umgebung ein.

Die Pkw-Stellplätze sind im Vorgarten zu errichten, um im hinteren Bereich die Begrünungsmaßnahmen sowie die Oberflächenwasserrückhaltung gewährleisten zu können.

Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nördlich der Wohnhäuser, errichtet werden.

6.4 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachflächen sind wegen ihrer Wirkung von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Die Festsetzungen über Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und Ziegelfarben sowie der Dachflächenfenster sind mit dem Nachbarbaugebiet abgestimmt und sollen die gestalterische Entwicklung des Ortsbildes und des Ortsrandes unterstützen.

Bei den Festsetzungen wurden die Grundsätze der Gestaltung mit den Erfordernissen neuer Techniken und der Gestaltungsfreiheit abgewogen.

6.5 Grün- und Freiflächen

Das überplante Gebiet hat eine Fläche von ca. 1.819 m². Die mögliche Versiegelung beschränkt sich auf 447 m². Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere unter Punkt 8 und 9 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Punkt 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wurde für die unvermeidbaren Eingriffe ein Ausgleich geschaffen.

Zusätzlich wird empfohlen, die Oberflächenwässer auf dem privaten Grundstück in Gartenteichen oder Versickerungsschächten versickern zu lassen.

Es kann das Regenwasser auch in Zisternen aufgefangen und für Brauchwasser, Gartenbewässerung und Toilettenspülung genutzt werden. Alle Anlagen sind mit einem Überlauf an die Kanalisation oder einen Graben anzuschließen.

Der Eingrünungsgürtel zum Außenbereich wird auf 5,0 m Tiefe festgesetzt, um die notwendige Bepflanzung vorzunehmen und um evtl. Belastungen von Spritzmitteln bei Spritzungen der umliegenden Weinberge zu verhindern.

In Abstimmung mit der übergeordneten Planungsbehörde wurde vereinbart, dass seitens der Gemeinde nicht eigens ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt werden muss. Die landespflegerischen Festsetzungen können in Anbetracht der unbedeutenden Gebietsgröße und des geringen Eingriffs von der städtebaulichen Planungsseite entwickelt werden.

7. Bodenordnung

Für die Ordnung von Grund und Boden ist eine freiwillige Bodenordnung vorgesehen.

Die Begründung wird dem am 08.11.2001 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan beigelegt.

Auszug aus der Flurkarte

– Amtliche Karte des Liegenschaftskatasters –

Erstauffertigung Mehrauffertigung

| | |
|----------------------------|---|
| Landkreis <i>Landkreis</i> | |
| Gemeinde <i>Gemeinde</i> | |
| Gemarkung <i>Gemarkung</i> | |
| Flur | Rahmenkarte 4194 A |
| Liegenschaftsbuch-Nr. | Grundbuchbezirks-Nr./Grundbuchbl. 4410/100 |

hiermit wird amtlich beglaubigt, daß der Auszug mit dem Katasternachweis übereinstimmt.

unbeglaubigt

Zutreffendes ist angekreuzt

Ungefäher Maßstab
1: 1000

Antrag-Nr.
34512001

Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

Eigentümer- und Flurstücksangaben

siehe Anhang entfallen

siehe Auszug aus dem Veränderungsnachweis

Ort

Datum
23.04.01

Katasteramt

Im Auftrag

(D.S.)

