

**TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN WESTLICH DER KREIS-
STRASSE, ÄNDERUNGSPLAN I**

mit integriertem Grünordnungsplan

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 08. Dezember 1986 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

1. Zeichnerischer Teil

- 1.1 Bebauungsplan
- 1.2 Integrierter Grünordnungsplan

2. Schriftlicher Teil

- 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.2 Festsetzungen zur Grünordnung

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. WOHNGEBAUDE,
 2. DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LADEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, SOWIE NICHT STÖRENDE HANDWERKSBERIEBE,
 3. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.
- (3) AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN
 1. BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,
 2. SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE,
 3. ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN
 4. GARTENBAUBETRIEBE

NICHT ZULÄSSIG SIND GEM. § 1 ABS. 5 BAUNVO
5. TANKSTELLEN,

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

FESTLEGUNG GEM. PLANEINTRAG ALS HÖCHSTWERT.
DIESE HÖCHSTWERTE SIND ZULÄSSIG, SOWEIT DIE FESTSETZUNGEN DER
ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE VORSCHRIFTEN
DER LBAUO NICHT 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:

Gebiet A: Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

D) Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) zu errichten.

E) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 6,00 m vorzusehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gartenhäuschen und/oder Pergolen bis zu einer Größe von 16 M² für das erstgenannte und 30 M² für letztere zugelassen werden, sofern sie den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen und sonstige nachbarrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

F) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Gebiet "A" sind nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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 KRAFTFAHRZEUG-VERKEHRS, SOWIE DER ANDEREN VERKEHRSTEILNEHMER, SIND AN DEN IN DER PLANZEICHNUNG GEKENNZEICHNETEN STELLEN VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN. (VGL. AUCH PUNKT 2.2 + II)

H) HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 2 BBAUG

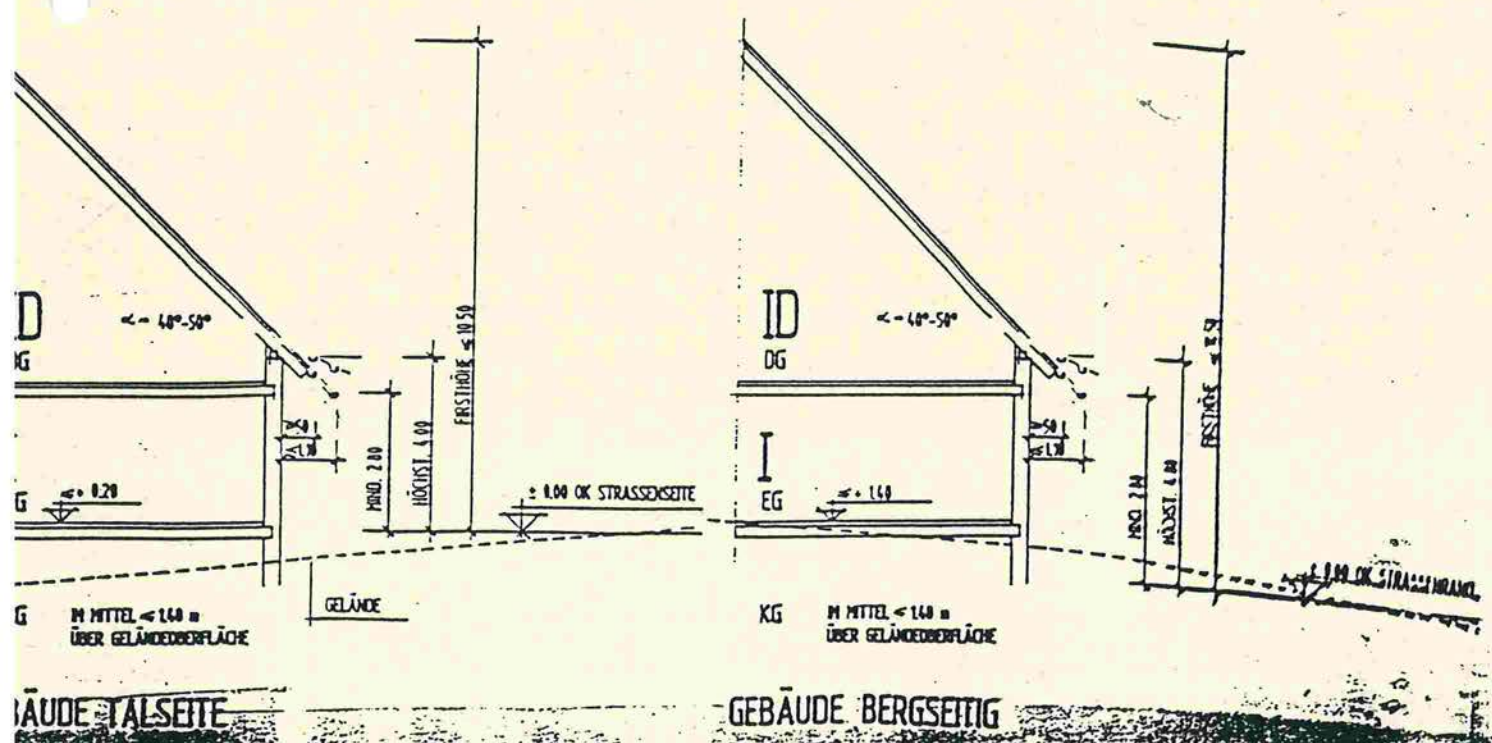
BEZUGSHÖHE +/-0,00 IST OK STRASSENBELAG DER AM NÄCHSTEN GEELEGENEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (GEPLANTE ODER AUSGEFÜHRTE GRADIENTE) IN GEBÄUDEMITTE BZW. GARAGENMITTE. BEI ECKGRUNDSTÜCKEN SIND DIE HÖHEN BEIDER VERKEHRSFLÄCHEN ZU INTERPOLIEREN. DIE OBERKANTE DES FERTIGBODENS ÜBER DEM KELLERGESCHOSS DARF BERGSEITIG EINE HOHE VON + 1,40 M NICHT ÜBERSTEIGEN. TÄLSEITIG DARF DIE OBERKANTE DES FERTIGBODENS ÜBER DEM KELLERGESCHOSS EINE HOHE VON + 0,20 M NICHT ÜBERSTEIGEN. DIE LBAUO §1 ABS. 4 IST HIERBEI ZU BEACHTEN. VERSETZTE EBENEN INNERHALB DES GEBÄUDES SIND ZULÄSSIG, SOFERN DIE REGELUNGEN ÜBER DIE HÖHE DER DACHRINNE ERFÜLLT SIND. DIE HÖHE DER OBERKANTE DER DACHRINNE WIRD WIE FOLGT FESTGELEGT:

GEBÄUDE AN DER BERGSEITE DER VERKEHRSFLÄCHEN	:	MIND.	2,30 M
		HÖCHST.	4,30 M
GEBÄUDE AN DER TÄLSEITE DER VERKEHRSFLÄCHEN	:	MIND.	2,30 M
		HÖCHST.	4,00 M

BEI GIEBELSTÄNDIGER BAUWEISE GELTEN DIE VORGENANNTEN MASSE SCHÜNGEMÄSS.

DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE BETRÄGT BEI I+ID 10,50 M, DIE OBERKANTE DES FERTIGBODENS DER GARAGE DARF EINE HOHE VON + 0,20 M NICHT ÜBERSTEIGEN. (GARAGENMITTE)

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.



II Örtliche Bauvorschriften nach LBauO

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986
(GVBl. 1987 S. 48) in der Fassung vom 01. April 1991

A) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform:

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. Planeintrag Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

Dachneigung:

Die Dachneigung der Satteldächer ist festgesetzt gem. Planeintrag (Ausnahme: Garagen). Bei Gebäuden mit zusammengesetzten Satteldächern dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen. Die einzelnen Dachseiten eines Daches müssen ebenfalls gleiche Neigungswinkel aufweisen.

Dacheindeckung:

Der Dachüberstand soll an der Traufseite mehr als 50 cm und am Ortgang mehr als 20 cm betragen. Entgegen den Festsetzungen über Dachüberstände können in Ausnahmefällen Befreiungen ausgesprochen werden, wenn eine besondere architektonische und funktionelle Absicht erkennbar ist, Überdachungen von Eingängen, Loggien und Terrassen in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern:

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur im 1. Dachgeschoß zulässig bei I + ID. Zur Gliederung der Dachflächen ist eine Kombination aus mehreren (höchstens 3 Stück) Dachaufbauten möglich. Straßenseitig 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 DACH-BALKONE SIND UNZULÄSSIG. AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM ABGEWANDTEN SEITE SIND DACHEINSCHNITTE UND/ODER DACHAUFBAUTEN BIS ZU EINER GRÖßE VON 40% DER LÄNGE DES DACHES ZULÄSSIG. DER SEITLICHE ABSTAND ZUM ORTGANG MUß MINDESTENS 2,50 M BETRAGEN.

B. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

FENSTERÖFFNUNGEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM:

ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM SIND FENSTER SO ZU GESTALTEN, DAß STEHENDE FORMATE ENTSTEHEN, D.H. DIE FENSTERHÖHE MUß GRÖßER SEIN ALS DIE FENSTERBREITE. BREITERE FENSTERÖFFNUNGEN SIND MÖGLICH, DOCH SIND SIE DURCH RAHMENHÖLZER ODER PFEILER SO ZU GLIEDERN, DAß STEHENDE FENSTERFORMATE ENTSTEHEN.

FENSTERELEMENTE, SOWIE TÜREN UND TORE MIT METALLISCH GLÄNZENDER OBERFLÄCHE SIND NICHT ZULÄSSIG.

MÖGLICH SIND HOLZ, KUNSTSTOFF UND DUNKEL ELOXIERTES ODER FARBBSCHICHTETES LEICHMETALL.

AUSSENWÄNDE:

FOLGENDE MATERIALIEN SOLLEN HAUPTSÄCHLICH VERWENDUNG FINDEN:

PUTZ ALS GLATTPUTZ ODER KELLENWURFPUTZ, HOLZ, SANDSTEIN ODER SANDSTEINÄHNLICHE MATERIALIEN.

FARBGESTALTUNG DER FASSADEN:

DIE VERWENDUNG GRELLER FASSADENFARBE IST UNZULÄSSIG. VORGESCHLAGEN WERDEN ERDFARBEN IN PASTELLTÖNEN.

FOLGENDE MATERIALIEN SIND FÜR DIE AUßENWÄNDE UNZULÄSSIG:

- MATERIALIEN MIT GLÄNZENDER OBERFLÄCHE, WIE Z.B. GLASIERTE FLIESEN ODER KERAMIKPLATTEN. AUSNAHME: FÜR GEBÄUDESOCKEL ODER ALS GLIEDERUNGSELEMENT IM ERDGESCHOSS SIND MATTE KERAMIKPLATTEN IN ERDFARBEN MÖGLICH, DEREN PLATTENGRÖßE JEDOCH NICHT GRÖßER IST, ALS DAS DIN-FORMAT EINES NF-ZIEGELSTEINES.
- KUNSTSTOFF-, ASBESTZEMENT-, TEERPAPP- ODER METALLAUßENWANDVERKLEIDUNGEN, SOWIE VERKLEIDUNGEN AUS MARMOR ODER KUNSTSTEINPLATTEN. AUSNAHME: SENKRECHTE FLÄCHEN VON DACHGAUBEN
- GLASBAUSTEINE IN FENSTERN ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM.

C. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 86 ABS. 1 NR.3 LBAUO)

DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU PFLEGEN, SOWEIT SIE NICHT ALS ZUFÄHRT ODER ALS NOTWENDIGE STELLPLATZFÄCHEN BENÖTIGT WERDEN. FÜR DIE ARTENAUSWAHL DER BEPFLANZUNG GELTEN DIE ANGABEN DES BEBAUUNGSPLANES "FÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" SINNGEMÄSS. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER, DIE UNMITTELBAR AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHE ANGRENZEN SIND UNZULÄSSIG. SIE SIND GESTALTERISCH IN DEN VORGÄRTEN SO ZU INTEGRIEREN UND ABZUPFLANZEN, DASS SIE VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM AUS NICHT EINSEHBAR SIND (§ 86 LBAUO) Z.B. DURCH MAUER, HECKE, GELÄNDEMÖLLIERUNG.

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

DIE NICHT BEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE 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.

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 GEBÄUDEFLUCHT SIND NUR EINFRIEDUNGEN AUS HOLZ BIS ZU EINER HÖHE VON 80 CM ERLAUBT.

SONSTIGE GÄRTENFÄCHEN, DIE ZUR ERHOLUNG DER BEWOHNER DIENEN, KÖNNEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFÄCHEN 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 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN GRUNDSTÜCKEN WESTLICH DES PLANBEREICHES SIND DIE BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTSGESETZES RHEINLAND-PFALZ ZU BEACHTEN.

2.2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
=====

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

2.2.1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN

(§ 9 (1) NR. 25 A)

AN DEN IM PLAN GEKENNZEICHNETEN STELLEN SIND AUF DEN PRIVATEN UND
ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN HOCHSTÄMME DER LISTE A IN DER QUALITÄTS-
STUFE 3 MAL VERPFLANZT MIT BALLEN, 16 - 18 CM STAMMUMFANG ZU
PFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN.
PRO ANGEFANGENE 300 M2 GRUNDSTÜCKSFÄCHE IST MINDESTENS EIN BAUM DER
LISTE A ZU PFLANZEN. SOWEIT DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN KEINE EXAKTEN
STANDORTE ANGEZEIGT SIND, KANN DER BAUM NACH FREIER WAHL DES
EIGENTÜMERS GEPFLANZT WERDEN.
DEN ANFORDERUNGEN DES NACHBARRECHTES IST RECHNUNG ZU TRAGEN.

2.2.2 ERHALTEN VON VORHANDENEN OBSTBÄUMEN

(§ 9 (1) NR. 25B)

DIE IM PLAN BEZEICHNETEN OBSTBÄUME SIND ZU ERHALTEN UND WÄHREND DER
BAUTÄTIGKEIT NACH DIN 18920 (SCHUTZ VON BÄUMEN UND PFLANZENBE-
STÄNDEN BEI BAUTÄTIGKEITEN) ZU SCHÜTZEN. SOLLTEN GRAVIERENDE
NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN DAS RODEN VON BÄUMEN NOTWENDIG ERSCHEINEN
LASSEN, SO IST DIES UNTER DEN FOLGENDEN BEDINGUNGEN ZULÄSSIG:

- A.) PRO GEFÄLTEM OBSTBAUM MIT EINEM STAMMUMFANG IN EINEM METER
STAMMHÖHE VON MEHR ALS 50 CM SIND ZWEI BÄUME DER LISTE A NACH-
ZUPFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN.
- B.) PRO GEFÄLTEM OBSTBAUM MIT EINEM STAMMUMFANG IN EIN METER
STAMMHÖHE VON 50 CM ODER DARUNTER IST EIN ERSATZBAUM DER LISTE
A ZU PFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN.

NACHPFLANZUNGEN DIE AUS DEN PUNKTEN 2.2.A UND B RESULTIEREN DÜRFEN
NICHT AUF DIE PFLANZBINDUNGEN NACH PUNKT 2.1 ANGERECHNET WERDEN. HINGEGEN
KANN BEI ERHALTUNG EINES OBSTBAUMES MIT EINEM STAMMUMFANG VON ÜBER
50 CM AUF DIE PFLANZUNG EINES BAUMES NACH PUNKT 2.1 (ANPFLANZUNG VON
BÄUMEN) VERZICHTET WERDEN. DEN ANFORDERUNGEN DES NACHBARRECHTES IST
RECHNUNG ZU TRAGEN.

AUSWAHLLISTE A: LAUBHOCHSTÄMME

BÄUME 1. ORDNUNG: QUERCUS PETRAEA, TRAUBENEICHE
 TILIA CORDATA, WINTERLINDE
 FAGUS SYLVATICA, ROTBUCH
 FRAXINUS EXCELSIOR, ESCH

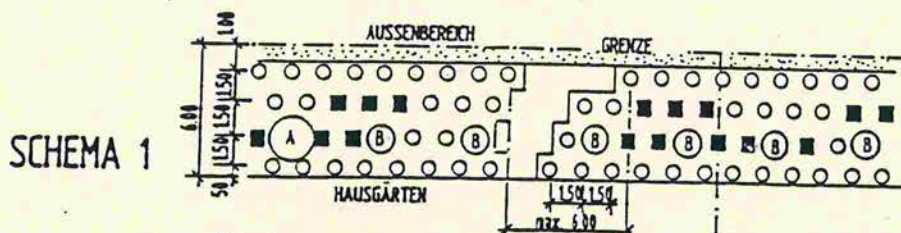
BÄUME 2. ORDNUNG: CARPINUS BETULUS, HAINBUCH
 ACER CAMPESTRE, FELDAHORN
 SORBUS DOMESTICA, SPEIERLING
 SORBUS TORMINALIS, ELSBEERE
 SALIX CAPREA, SALWEIDE
 MALUS SYLVESTRIS, HOLZAPFEL
 PIRUS COMMUNIS, WILDBIRNE

OBSTHOCHSTÄMME: APFELHOCHSTÄMME IN SORTEN
 BIRNENHOCHSTÄMME IN SORTEN
 SÜBKIRSCH
 WALNUß
 ZWETSCHEN IN SORTEN

2.2.3 FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

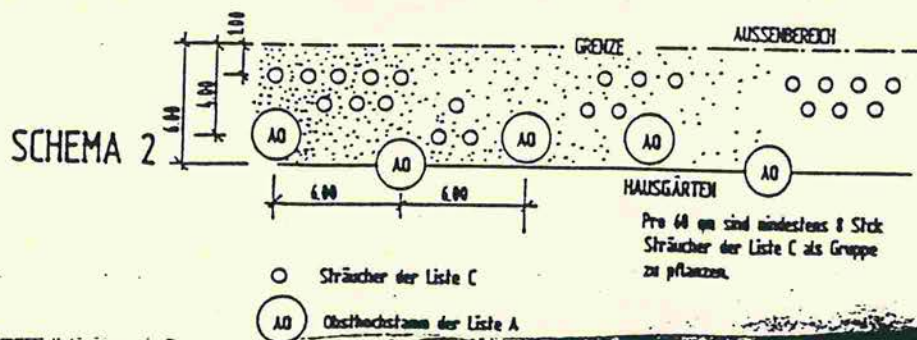
(§ 9 (1) NR. 25A)

IN DEN GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SIND GEHÖLZE DER LISTE A, B, UND C ANZUPFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN. ALS MINDESTGRÖßEN GELTEN FÜR HEISTER: 2 MAL VERPFLANZT, 150.- 175 CM HÖHE UND FÜR STRÄUCHER: 2 MAL VERPFLANZT, 100 - 150 CM HÖHE. ES STEHEN ZWEI PFLANZSCHEMATA ZU AUSWAHL. DEN ANFORDERUNGEN DES NACHBARRECHTES IST RECHNUNG ZU TRAGEN.



Pro Grundstück ist ein Durchlass zulässig, der an seiner breitesten Stelle max. 6,00 m betragen kann.

- Sträucher der Liste C
- Großsträucher der Liste C
- ⊙ Heister der Liste C
- ⊙ Hochstämme der Liste C



Pro 60 qm sind mindestens 8 Stck Sträucher der Liste C als Gruppe zu pflanzen.

- Sträucher der Liste C
- ⊙ Obsthochstamm der Liste A

AUSWAHLLISTE B: HEISTER

CARPINUS BETULUS, HAINBUCH
ACER CAMPESTRE, FELDAHORN
SORBUS TORMINALIS, ELSBEERE
SALIX CAPREA, SALWEIDE
POPULUS TREMULA, ZITTERPAPPEL
PRUNUS MAHALEB, STEINWEICHSEL

AUSWAHLLISTE C: STRÄUCHER

KLEIN- UND MITTELSTRÄUCHER: CORNUS SANGUINEA, BLUTROTER HARTRIEGEL
EUONYMUS EUROPAEA, PFAFFENHÜTCHEN
LIGUSTRUM VULGARE, RAINWEIDE
LONICERA XYLOSTEUM, HECKENKIRSCH
PRUNUS SPINOSA, SCHLEHE
RIBES ALPINUM, ALPENJOHANNISBEERE
ROSA CANINA, HUNDSROSE
GROßSTRÄUCHER: CORNUS MAS, KORNELKIRSCH
CORYLUS AVELLANA, HASELNUß
CRATAEGUS MONOGYNA, WEIßDORN
SAMBUCUS NIGRA, SCHWARZER HOLUNDER
VIBURNUM LANTANA, WOLLIGER SCHNEEBALL

2.2.4 SONSTIGE PRIVATE GRÜNFLÄCHEN UND NICHTÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 (1) NR. 10 + 15)

PRIVAT FREIFLÄCHEN SIND, SOWEIT SIE NICHT FÜR WEGE UND SITZPLATZ-
FLÄCHEN BENÖTIGT WERDEN, DAUERHAFT ZU BEGRÜNEN UND ZU UNTERHALTEN.
DIE PFLANZBINDUNGEN NACH DEN PUNKTEN 2.1 UND 2.3 SOLLEN SINNGEMÄß
ANGEWENDET WERDEN.
BELÄGE VON WEGEN UND SITZPLÄTZEN SOLLEN AUS OFFENPORIGEN MATERIALIEN
(WASSERGEB. DECKEN) ODER AUS PFLASTER MIT BREITER FUGE HERGESTELLT
WERDEN UM EIN VERSICKERN DES NIEDERSCHLAGES ZU FÖRDERN.
FICHTEN- UND TANNENANPFLANZUNGEN ALS GRENZHECKEN SIND UNZULÄSSIG.

2.2.5 REGENWASSERVERSICKERUNG AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN

DIE RÜCKWÄRTIGEN, DEM GARTEN ZUGEWANDTEN DACHFLÄCHEN VON HAUPT-
UND NEBENGEBÄUDEN KÖNNEN ÜBER GEEIGNETE, BAULICHE EINRICHTUNGEN
WIE SICKERSCHACHT, ZISTERNE, FEUCHTMULDEN ODER TEICHANLAGEN AUF
DEM JEWEILIGEN GRUNDSTÜCK ENTWÄSSERT WERDEN. DIE AUSBILDUNG DER
VERSICKEREINRICHTUNG IST MIT DER ZUSTÄNDIGEN WASSERBEHÖRDE
ABZUSTIMMEN.

2.2.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSGRÜN

(§ 9 (1) NR. 15)

DIE VORHANDENE STRAßENBAUMPFLANZUNG ENTLANG DER K 26 IST ZU ERHALTEN. UNBEFESTIGTE FREIFLÄCHEN IM VERKEHRSRAUM SIND MIT BODENDECKENDEN GEHÖLZEN DER LISTE D ODER DURCH EINE WIESENANSAAT DAUERHAFT ZU BEGRÜNEN. SCHNITTMAßNAHMEN AN GEHÖLZEN DÜRFEN NUR IM RAHMEN DER VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT DURCHFÜHRT WERDEN. CHEMISCHE PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL DÜRFEN NUR IM BEGRÜNDETEN AUSNAHMEFALL VERWENDET WERDEN.

AUSWAHLLISTE D:

BODENDECKERGEHÖLZE: HEDERA HELIX, EFEU
- ROSA NITIDA, GLANZROSE
LIGUSTRUM VULGARE "LODENSE", LIGUSTER
SPIRAEA "LITTLE PRINCESS"
U. ANDERE

MINDESTARTENSPEKTRUM DER WIESENMISCHUNG

5 % ARGOSTIS TENUIS	35 % KRÄUTERANTEIL WIE:
30 % FESTUCA OVINA	CENTAUREA SCABIOSA
10 % FESTUCA RUBRA	GALIUM VERUM
10 % LOLIUM PERENNE	DAUCUS CAROTA
10 % POA PRATENSIS	ACHILLEA MILLEFOLIUM
	LOTUS CORNICULATUS
	CORONILLA VARIA

Ortsgemeinde Quirnheim
Bebauungsplan "Westlich der Kreisstraße, Änderungsplan 1"

Begründung zum Bebauungsplan

gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB).

Inhalt:

1. Lage des Plangebietes und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Die Änderungen im einzelnen
4. Auswirkungen der Planung
5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes I ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

- Westlich der Kreisstraße,
In Kraft getreten am 26.11.1992.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes erstreckt sich im Anschluß an den nördlich Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Quirnheim. Der Geltungsbereich wird im Südosten von der Kreisstraße K 26 (Kindenheimer Straße) und im Südwesten von der Bebauung der Friedhofstraße begrenzt. Im Nordwesten und Nordosten grenzt er an die freie Landschaft an.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es bereits einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der eine an die dörfliche Bautradition angepaßte recht verdichtete Bebauung der Grundstücke erlaubt. Dennoch hat sich im Vorfeld des Vollzuges des Bebauungsplanes und insbesondere bedingt durch die allgemeine Verteuerung des Baulandes eine Nachfrage nach einer noch intensiveren Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke ergeben. Seitens der Grundstückseigentümer wurden zahlreiche Wünsche zur baulichen Nutzung ihrer Grundstücke an die Gemeinde Quirnheim herangetragen. Die herangetragenen Wünsche durch die Bürger wurden von der Gemeinde geprüft und festgestellt, daß durch die geplanten Änderungen den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit im Rahmen der Verwirklichung ihrer Bauvorhaben ermöglicht wird.

Durch die Zulässigkeit von Flachdächern auf Garagen wird auch dem Grundsatz Rechnung getragen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen, da Flachdachgaragen wesentlich kostengünstiger sind als Garagen mit geneigten Dächern.

Aufgrund ihrer gesetzlichen Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, hat die Ortsgemeinde Quirnheim untersucht, auf welche Weise weitere Garagenflächen geschaffen werden können, ohne die bisherige städtebauliche Konzeption des Neubaugebietes wesentlich zu verändern.

3. Die Änderungen im einzelnen

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird geändert:

a) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke entlang der K 26 werden geringfügig vergrößert, um eine im dörflichen Bereich vertretbare bessere Grundstücksausnutzung zu gewährleisten, wobei ein Mindestabstand von 5 m zur K 26 beibehalten wird.

b) Hauptfirstrichtung

Die zwingende Festsetzung der Hauptfirstrichtung wurde gestrichen, damit den Bauwilligen mehr Gestaltungsspielraum bei der Verwirklichung ihrer Bauvorhaben ermöglicht wird. Zudem sind gem. dem Ursprungsplan Nebenfirste zugelassen, so daß der beabsichtigte Zweck der Festsetzung der Hauptfirstrichtung nicht erreicht worden wäre.

c) Flächen für Garagen

Bisher waren Garagen nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen und innerhalb der bebaubaren Flächen oder Gebäuden integriert zulässig. Diese einschränkende Festsetzung entfällt, so daß im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Garagen auch auf der Grenze und auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sowie der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

d) Dachneigung von Garagen

Bisher mußten auf Garagen Satteldächer bzw. aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform errichtet werden. Diese Festsetzung hatte den Nachteil, daß bei einer Grenzbebauung und gleichzeitiger Festlegung der Hauptfirstrichtung die betroffenen Nachbarn dem Bauantrag zustimmen mußten, da die Festlegungen der Landesbauordnung nicht eingehalten werden konnten. Dies kann dazu führen, daß durch den Bauherrn zwar der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen eingehalten wurde, aber trotzdem für die Errichtung einer Garage keine Genehmigung erteilt werden konnte, da der Nachbar nicht zugestimmt hat. Desweiteren war es durch diese Festsetzung nicht möglich, Fertiggaragen zu errichten, da diese im Regelfall nur flachgeneigte Dächer bzw. nur Flachdächer haben. Damit ein sozialverträgliches Bauen, gerade für Garagen, ermöglicht wird, hat die Gemeinde deshalb beschlossen, auf den Garagen auch Flachdächer zuzulassen.

4. Auswirkungen der Planung

a) Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die Änderungen des Bebauungsplanes führen zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Erstellung eines landespflegerischen Planungsbeitrages gem. § 17-des Landespflegegesetzes kann daher entfallen.

b) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Landschaftsbild können ausgeschlossen werden.

c) Auswirkungen auf die städtebauliche Verdichtung

Auswirkungen auf die Erschließung und die Wohnqualität können ausgeschlossen werden.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Maßnahme der Bodenordnung zur Folge. Städtebauliche Gebote sind nicht beabsichtigt.

Diese Begründung wird dem am 16.08.1994 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Quirnheim, 04.09.1994

Würtz *Würtz*
(Beigeordneter)