

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF "AM BAHNHOF - 1. Änderung"

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung;

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) -
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I.S. 1763) -

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB - §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung

1.1.1 Ausnahmen nach § 3 Abs. 2 Baunutzungsverordnung sind zulässig

1.1.2 Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
(§ 3 Abs. 4 Baunutzungsverordnung)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im gesamten Gebiet 0,4 nicht überschreiten.

2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf im Gebiet A 0,5 und in den Gebieten B u. C 0,8 nicht überschreiten.

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf im Gebietsteil A einen Wert von einem Vollgeschoß und in den Gebietsteilen B u. C einen Wert von zwei Vollgeschossen nicht übersteigen.

2.4 Die Gesamthöhe der Gebäude (Firsthöhe) darf im Gebiet A 7,5 m und in den Gebieten B und C 10,5 m über Oberkante maximale Sockelhöhe nicht überschreiten.

2.5 Die Werte für GFZ und GRZ gelten als Höchstwerte; dabei können die Festsetzungen der überbaubaren Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz zu einer geringeren Ausnutzung führen.

2.6 Die Mindestgrundstücksgröße im Gebiet A wird auf 450 m² festgelegt.

...

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – §§ 22-23 BauNVO)

- 3.1 *Im Gebiet A und C sind nur Einzel- und Doppelhäuser, im Gebiet B nur Hausgruppen zulässig.*
- 3.2 *Bei Reihenhäusern ist eine versetzte Bauweise zu wählen. Versatz bis 1,5 m (entsprechend der Einzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen).*

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

Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtung.

5. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB – §§ 12-14 BauNVO)

- 5.1 *Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Einzelgaragen zulässig. Ausnahmen sind zulässig.*
- 5.2 *Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe (Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage) vorzusehen und einzuhalten.*
- 5.3 *Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünflächen sind und deren Nutzung und Gestaltung dienen (Bäume, Brunnen, Bänke).*

6. Verkehrsflächen und Sichtwinkel
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 *Die gesamte Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich ohne bauliche Trennung (Gehweg – Straße) der verschiedenen Verkehrsarten zu gestalten und im Sinne des § 42 Straßenverkehrsordnung zu nutzen.*
- 6.2 *Die Fläche innerhalb des Sichtdreiecks ist von jeder Bebauung – ausgenommen Einfriedungen nach Nr. 13.1 – freizuhalten. Anpflanzungen dürfen, gemessen von Oberkante Straßenbelag, eine Höhe von maximal 0,5 m nicht überschreiten.*

**7. Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die Festsetzungen des als Anlage zu diesem Bebauungsplan geltenden Grünordnungsplanes sind dabei zu beachten und einzuhalten. Es wird auf die Endwuchshöhe von 10 m der Anpflanzungen im Bereich von 4 m zur östlichen Bebauungsplangrenze hingewiesen.

**8. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

8.1 Die Oberkante Erdgeschoß-Rohbaufußboden darf in den Gebietsteilen A, B und C maximal 0,60 m über der fertigen Straße liegen.

8.2 Bei versetzten Geschossen 0,6 m im Mittel
Berechnung: $(F 1 \times h 1 + F 2 \times h 2) : (F 1 + F 2) = \text{kleiner als } 0,60$.
Erläuterung zu 8.2:

F 1 = Fläche des unteren Geschosses

F 2 = Fläche des oberen Geschosses

h 1 = die Höhe gemessen von der fertigen Straßenoberfläche bis zur Oberkante des Rohbaufußbodens des unteren Geschosses

h 2 = die Höhe gemessen von der fertigen Straßenoberfläche bis zur Oberkante des Rohbaufußbodens des oberen Geschosses

Festsetzungen nach Landesbauordnung

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307)

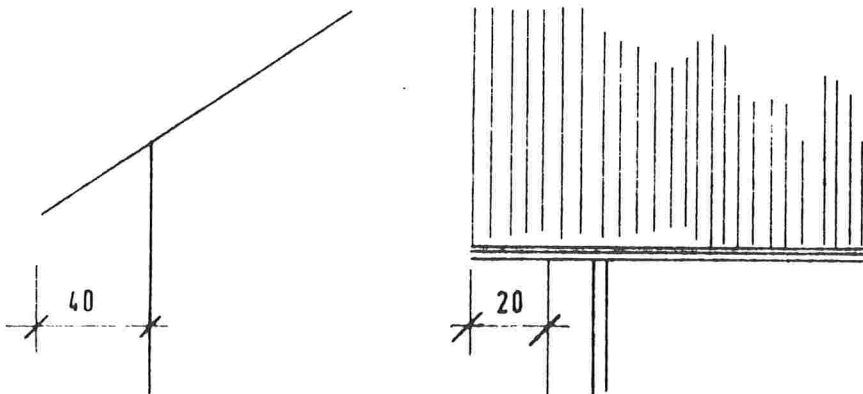
**9. Dachgestaltung
(§ 86 Abs. 1 Landesbauordnung)**

9.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Sattel- und Sheddächer zulässig.

9.2 Garagen sind nur mit Satteldächern zulässig.

9.3 Die Dachneigung beträgt im Gebiet A 25 bis 38° und in den Gebieten B und C 25 bis 45°.

- 9.4 In den Gebieten A und C sind Kniestöcke bis zu 1 m Höhe zulässig. Im Gebiet B sind keine Kniestöcke erlaubt.
- 9.5 Dachaufbauten (Dachgauben) sind als Satteldachgauben zulässig, wenn sie im einzelnen nicht breiter als 1,30 m sind und weniger als 1/3 der Gesamtdachfläche einnehmen.
- 9.6 Im Teil B sind Dacheinschnitte als Loggien oder Dachbalkone ebenso unzulässig wie zur Straßenseite gerichtete Dachflächenfenster. In den Gebieten A und C sind Dachflächenfenster nicht erlaubt.
- 9.7 Als Dacheindeckung sind nur Ton- und Betonziegel von naturrot bis dunkelbraun zulässig.
- 9.8 Dachüberstände und Traufausbildung entsprechend der unten aufgeführten Zeichnung (mindestens 20 bzw. 40 cm)



- 9.9 Regentinnen sind als vorgehängte offene Regentinnen auszubilden.
- 9.10 Bei Gebäuden mit halbgesschossig zum umliegenden Gelände versetzten Geschossen darf die Treppe zum unteren bzw. oberen Geschoß nur innerhalb des Hauses liegen. Ausnahmen sind zulässig.
- 10. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 86 Abs. 1 Landesbauordnung)
- 10.1 Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch-glänzender Oberfläche sind nicht zulässig. Möglich sind Holz, Kunststoff, dunkel eloxiertes Leichtmetall. Folgende Materialien sind für Außenwände unzulässig: z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten für Gebäudesockel, Kunststoffe, Asbestzement, Teerpappe oder Metallaußenwandverkleidung sowie Verkleidungen aus Marmor oder Kunststeinplatten. Sichtmauerwerk ist aus hellen Materialien zu gestalten.

10.2 Die Verwendung greller Fassadenfarben ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

**11. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 Landesbauordnung)**

11.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

11.2 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Vorderkanten der Gebäuden (Vorgärten) sind Nutzgärten, Lager und Arbeitsflächen nicht zulässig.

**12. Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 Landesbauordnung)**

12.1 Einfriedungen Gebiete A und C:

Zulässig sind Holzzäune, Sandsteinmauerwerk oder eingegrünter Maschendraht bis zu einer maximalen Höhe von 70 cm. Unzulässig sind Rohrgeländer, Schilfmatten u.ä.; auch hinter der vorderen Baugrenze.

12.2 Einfriedungen Gebiet B:

Holzzäune, Sandstein- oder Betonmauern, Rohrgeländer, Schilfmatten o.ä. sind nicht zulässig; auch nicht hinter der Baulinie. Eingegrünter Maschendraht ist bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.

12.3 Einfriedungen allgemein

Maschendraht ist nur dann zulässig, wenn er eingegrünt ist. In den Gebieten A, B und C sind zwischen der Straße und der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie keinerlei Zäune, jedoch lebende Hecken, nur entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis maximal 50 cm Höhe zulässig.

12.4 Stützmauern

An einem Teil der Südgrenze des Plangebietes längs des Grundstückes Fl.Nr. 5350 sind Stützmauern bis zu 1,00 m zulässig.

**13. Standplätze für Abfallbehälter
(§ 86 Abs. 1 Landesbauordnung)**

- 13.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze dürfen keine Behältnisse für Müllcontainer sichtbar aufgestellt werden.

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof" in Wachenheim

Der Bebauungsplan "Am Bahnhof" wurde mit Verfügung vom 18. Mai 1987, Az.: 610-13/63-05/Wa-17/K1, genehmigt. In dem Bebauungsplan war die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen möglich. Der überwiegende Geländeteil dabei war für die Errichtung von Hausgruppen bestimmt.

Nachdem sich in den letzten Monaten gezeigt hat, daß am Erwerb von Hausgruppen bzw. von Reihenhäuser nur äußerst geringes Interesse besteht, dagegen aber die Baugrundstücke, die für die Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen sind, bereits alle veräußert werden konnten, stellte sich für die Stadt und den Bauträger die Frage, ob es nicht sinnvoller wäre, zumindest die Bauweise der südlich und nördlich der Planstraße C gelegenen Grundstücke so zu ändern, daß auch hier Einzel- und Doppelhausbebauung möglich ist. Der vorliegende Planentwurf zeigt die vorgesehene Planänderung auf.

Wachenheim, den 15. Juli 1987


Nagel
Stadtbürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil
des am 21. Dez. 1987... angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 21. März 1988..



Im Auftrag

(Eichner)
Regierungsrat