

ORTSGEMEINDE OBRIGHEIM

ERGÄNZUNGSSATZUNG "SÜLZER WEG"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

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 geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446)
BGBl. III 213-1-2.

Inhalt

1. Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für die Wasserwirtschaft

1. 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:

- Grundflächenzahl: 0,3
- Firsthöhe: Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 8,50 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.
- Dachneigung: 20 – 45 Grad

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

5. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze und Carports

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

- 5.1 Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Außerhalb der o.g. Flächen sind die o.g. Anlagen nur erlaubt, sofern sie gemäß § 61 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz genehmigungsfreie Vorhaben sind.
- 5.2 Vor Garagen ist ein zusätzlicher Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a u. b BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 6.1 Die im Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Vogelschutzgehölz mit fruchttragenden Sorten (einheimische Sträucher unterschiedlicher Wuchshöhe 60-100 cm, 2 x v.o.B., 1 Strauch/1,5 qm aus der Pflanzliste im Anhang) anzulegen.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 6.2 Der im Plan gekennzeichnete Einzelbaum ist zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.
- 6.3 Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche erstellt werden dürfen.
- 7.2 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen.
Dazu sind die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden. Der Überlauf der Zisterne ist an den Oberflächenentwässerungskanal in der Straße anzuschließen. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll nicht weniger als 35 l/qm Dachfläche betragen. Zur Bemessung dient das auf die Horizontale bezogene Maß der Dachfläche.
- 7.3 Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder 1 Obstbaum der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und zu unterhalten.
- 7.4 Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind 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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**GESTALTUNGSSATZUNG****Rechtsgrundlage**

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

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
 3. Zahl der notwendigen Stellplätze
 4. 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 Bebauungsplans sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - nur geneigte Dächer zulässig.
Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei Gartenlauben und Geräteschuppen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
 - 1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 20 - 45 Grad.
 2. **Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 - 2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.
 - 2.2 Der Anteil gärtnerisch anzulegender und zu pflegender Flächen muss mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen betragen.
 - 2.3 Für die Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.
 3. **Zahl der notwendigen Stellplätze**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
 - 3.1 Im gesamten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind zwei Stellplätze (einschl. Garagen) je Wohnung auf dem Grundstück nachzuweisen.
 4. **Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 - 4.1 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

- 4.2 Für die Abgrenzungen der Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum und seitlich jeweils bis zur vorderen Gebäudeflucht sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m erlaubt. Sonstige Gartenflächen, außer Vorgärten, die zur Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutz vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken und Holzlamellen oder Holzpalisaden bis zu einer Höhe von 2,00 m abgegrenzt werden.
- 4.3 Zwischen benachbarten Grundstücken sind nur Hecken in Verbindung mit Maschendraht zulässig. Zwischen benachbarten Grundstücken sind Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen, sofern sie eine Höhe von 2,00 m und eine Gesamtlänge von 6,00 m nicht überschreiten.
- 4.4 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der gedachten Verbindungslinie der Oberkanten der nächstgelegenen Straßen zulässig.

Hinweis:

Im Baugebiet ist mit Schichten- bzw. Grundwasser zu rechnen. Für die Hochbauten sind entsprechende Gutachten (Baugrunduntersuchung) zu erstellen. Die Keller sind gegebenenfalls gegen drückendes Wasser zu schützen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf das Nachbarrecht Rheinland-Pfalz verwiesen.

Zu Wirtschaftswegen und zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind 50 cm Grenzabstand zur Einfriedung einzuhalten. (siehe § 42 Nachbarrechtsgesetz)

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

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

Empfehlungen:

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

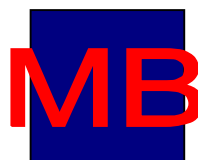
Aufgestellt im Oktober 2003

für die Gemeinde Obrigheim

im Auftrag von

Annette Fröhlich
Sülzerweg 7
67283 Obrigheim

durch



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567

Frankenthal, im Oktober 2003/S166/tf031028

Anhang 1

Artenliste für Neupflanzungen:

Bäume II. Ordnung

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

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa verrucosa	Feld - Rose
Rosa rubiginosa	Wein - Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Kulturobst (Hochstamm)

Berner Rosenapfel
Bohnapfel
Engelberger
Joseph Musch
Salemer Klosterapfel
Spätblühender Winterapfel

Klapps Liebling
Mollenbusch
Schweizer Wasserbirne
Wildling von Einsiedeln

Dollenseppler
Glemser
Hedelfinger
Ritterkirsche

Schattenmorelle
Schwäbische Weinweichsel