

GEMEINDE HERXHEIMWEYHER

"IN DEN KIESELÄCKERN"

1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN UND GESTALTUNGSSATZUNG

NACH § 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 LBauO

Bestandteile des Bebauungsplanes

- Textteil mit Anhang
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen
- Verfahrensvermerke
- Beigefügter Teil zum Bebauungsplan:
Hinweise, Begründung,

Örtliche Bauvorschriften

DIPL.-ING. R. PRÖLL

PFISTERGRUND 2

76227 KARLSRUHE

TEL. 0721 / 49 40 71

FAX 0721 / 4 27 91

eMail <info@proell-architekten.de

BEARBEITUNG:

DIPL.-ING. C. DÖRRWÄCHTER

27.08.2003

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 u. 6 BauGB, § 1 Abs.5 und § 4 BauNVO)

1.1. Wohngebiet (WA)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 (2) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.3 Zahl der Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

2.0 Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen, Nebengebäude sind zulässig auf den Baugrundstücken, jedoch nicht auf den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen und im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbauter Fläche).

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bis zu der Tiefe der hinteren Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) zulässig, mit der Einschränkung, dass im Vorgartenbereich ausnahmsweise Stellplätze zugelassen werden können; dabei dürfen 50% - einschließlich der Zufahrten - nicht überschritten werden. Bei Eckgrundstücken sind maximal insgesamt 25% der gesamten Straßenseiten - einschließlich der Zufahrten - als Stellplatzflächen zulässig. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (Rasenpflaster und Rasengittersteine) auszuführen. Die restlichen Flächen des Vorgartenbereiches sind gärtnerisch anzulegen.

Garagen, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu diesen einhalten (Pflanzfläche für Fassadenbegrünung).

3.0 Aufschüttungen

(§ 9 (1) Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

Auf den Baugrundstücken sind im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen erforderlich. Diese sind durch Auffüllungen der Baugrundstücke an das Straßenniveau anzupassen. Darüber hinausgehende Auffüllungen sind nicht zulässig.

4.0 Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Die vorgegebenen Pflanzarten stellen eine Auswahl dar, die überwiegend eingehalten werden muss. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum - vorzugsweise ein Obstbaum - zu pflanzen.

Auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Für die auf öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind Laubbäume der Qualität STU (Stammumfang) 18-20 cm m. B. (mit Ballen) auszuwählen.

Die Pflanzfläche der Bäume müssen eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

5.0 Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

Der Retentionsbereich soll naturnah gestaltet sein. Er ist mit standorttypischen Pflanzen der Wiese zu bepflanzen bzw. weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Pflegemaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung durchzuführen.

Die Verwendung von Herbiziden und Düngemittel ist im Bereich der Retentionsflächen und Entwässerungsgräben aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

Die Ausgleichsfläche (Obstbaumwiese) ist als extensive Wiesenvegetation zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung zu begrünen und extensiv zu pflegen (2 – malige Mahd, Abfahren des Mähgutes, keine Düngung). Die Mahd soll jeweils auf zwei Abschnitte abwechselnd erfolgen, damit während der gesamten Vegetationsperiode ein Blütenhorizont erhalten bleibt. Der Baumbestand ist aus heimischen Obstgehölzen (Hochstämme) zu entwickeln (mind. 1 Baum pro 150 m²). Die Streuobstwiese ist fachgerecht zu erstellen und dauerhaft zu pflegen.

Die Anlage der Maßnahme muss spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Vegetationspause durchgeführt werden.

6.0 Traufhöhe

(§9 Abs.2 BauGB, §16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Traufhöhen ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte). Bei verkehrsberuhigten Flächen gilt entsprechend die Höhe der Straßenkante.

Die Traufhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut.

Hinweise zum Bebauungsplan

1.1 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

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.

2.0 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so sind die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Bodenschutzbehörde, Kreisverwaltung, unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.0 Baugrund

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

4.0 Regenwasserversickerung

4.1 Private Flächen

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gießwasser empfohlen.

5.0 Straßenbeleuchtung

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampflampen).

6.0 Bodenschutz bei Bauvorhaben

- 6.1 Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (s. dazu Hinweise).
- 6.2 Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.
- 6.3 Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

- 6.4 Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

- 6.5 Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

- 6.6 Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

- 6.7 Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

- 6.8 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

- 6.9 Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

7.0 Materialien im Straßenraum

Die Straßenflächen im Plangebiet sollen aus ökologischen Gründen als Pflasterflächen hergestellt werden. Parkplätze sind darüber hinaus in Rasenpflaster anzulegen.

8.0 Leitungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Kaiserslautern mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Ebenfalls sind die Pfalzwerke AG bei allen Baumpflanzungen im Straßenraum zu beteiligen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO)

1.0 Dächer

Als Dachform werden geneigte Dächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt.

Die Dachneigung darf

für freistehende Gebäude 28° - 40°;

für Doppelhäuser 35° betragen.

Dachfarbe: rot – rotbraun.

Für Garagen darf die Dachneigung auf 15° reduziert werden.

2.0 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauben gleicher Form errichtet werden.

3.0 Einfriedigungen


An verkehrsberuhigten Flächen (Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten) angrenzende Grundstücke dürfen Einfriedigungen nur ab der Baugrenze errichtet werden. Der Bereich zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze ist von Einfriedigungen freizuhalten. Böschungsmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

In besonderen Fällen (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke mit südlicher Erschließung) können aus Sichtschutzgründen auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden.

4.0 Fassadenbegrünung

Soweit Garagen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt werden, sind die zu diesen Flächen (=Straße) orientierten Außenwände durch Rankpflanzen zu begrünen.

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.
Herxheimweyher, den 06.04.2004


Detzel
Ortsbürgermeister

