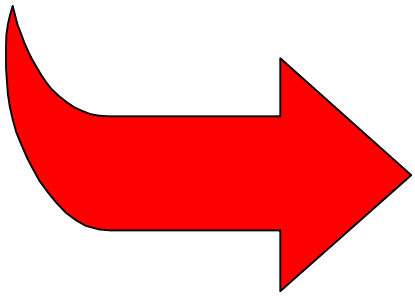
BPL „Gewanne Stahler See“
Ortsgemeinde Scheibenhardt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN



STAND: **16.09.2009**
RECHTSKRAFT: **16.10.2009**

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN
UNTER
TEL.: 07273 9337 -046 oder -047 oder -040
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
76767 HAGENBACH

VGHAGENBACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird **„Sondergebiet" / Vereinsanlage** (Obst- und Gartenbauverein) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich bauliche Anlagen für die Unterbringung von Geräten und Sanitäreinrichtungen, bzw. als Aufenthalts- und Schulungsraum. Innerhalb des Baugrundstücks sind maximal zwei Gebäude zulässig. Die Gebäude dürfen nicht zur Übernachtung genutzt werden.

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

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser (max. zwei) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten. Unterkellerungen sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1
Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Nutzungsschabloneneinträge im Plan maßgebend.

3.2
Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt als Höchstgrenze.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen definiert.

4.2
Von dem zu erhaltenden landschaftsprägenden Einzelbaum ist bei der Errichtung von Gebäuden ein Mindestabstand von 5 m ab Stammmitte einzuhalten.

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1
Die Zufahrt zum Grundstück ist im Plan dargestellt. Es ist nur eine Zufahrt möglich. Die Zufahrt ist auf Grasfläche mit anstehendem Boden oder als Schotterrasen herzustellen.

5.2
Flächen für Parkplätze werden entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt. Die Parkflächen sind auf der Grasfläche mit anstehendem Boden oder als Schotterrasen herzustellen.
Eine Überdachung der Stellplätze ist nicht zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

6.1
Der in der Planzeichnung dargestellte landschaftsprägende Einzelbaum (Eiche) ist zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltungsgebot).

6.2
Im Süden bzw. Norden des Bebauungsplangebietes sind entsprechend der Planzeichnung zweireihige Strauchpflanzungen anzulegen. (Pflanzliste und Pflanzqualität siehe Artenliste 1).
Im Bereich der Parkplätze sind mindestens 5 Laubbäume (2. Ordnung / Obstbäume) zu pflanzen. (Pflanzliste und Pflanzqualität siehe Artenliste 2).Bei den Pflanzungen sind die Abstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz §§ 44-46 einzuhalten.

6.3 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Wie in der Planzeichnung dargestellt ist die Nutzung der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: extensive landwirtschaftlich / gärtnerische Nutzung bzw. Lehrgarten / gärtnerische Nutzung festgesetzt. Es ist zu gewährleisten, dass die Nutzung dauerhaft extensiv und zweckgebunden für Lehr- und Schulungszwecke (Obst- und Gartenbau, Landschaftspflege) erfolgt. Innerhalb der Privaten Grünfläche sind mindestens 10 Laubhochstämme (überwiegend Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzliste und Pflanzqualität siehe Artenliste 2). Bei den Pflanzungen sind die Abstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz §§ 44-46 einzuhalten.

6.4

Das/die Gebäude ist/sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Die sonstigen Flächen innerhalb der Baugrenze sind zu begrünen (Rasen, Grünland, Sträucher, Bäume). Bei den Pflanzungen sind die Abstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz §§ 44-46 einzuhalten.

6.5

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Gras- Krautsäume zu entwickeln.

6.6

Die Bepflanzungen sind spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen in der darauf folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

7. Regenwasserbehandlung

Das auf den Dachflächen der baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder zu sammeln und als Brauchwasser zur Bewässerung wiederzuverwenden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachneigung darf zwischen 0°-35° betragen. Flachdächer sind nur mit Begrünung erlaubt.

2. Dacheindeckung und Fassaden

Die baulichen Anlagen sollen sich in ihrer äußeren Gestaltung der gegebenen Landschaftssituation anpassen; erlaubt sind deshalb nur gedeckte oder dunkle Farbtöne für Außenhautmaterialien wie verputzte Fassaden oder deckend gestrichenes Sichtmauerwerk oder Naturstein oder Holzfassaden. Eine Kombination der Gestaltungsmöglichkeiten ist zulässig. Für die Farbe der Dacheindeckungen sind nur Ziegelrot, Mittelbraun oder Rotbraun zulässig.

3. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zulässig sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m in Form von Maschendrahtzäunen.
Die Einfriedungen müssen mindestens 0,5 m von den Grundstücksgrenzen nach innen abgerückt werden.

HINWEISE

Landesamt für Denkmalpflege

1.
Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen hat der Planungsträger, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

2.
Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (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.

3.
Die Punkte 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

4.
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.

5.
Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

ARTENLISTE

Für Neupflanzungen sind einheimische, standorttypische Bäume und Sträucher der nachfolgenden Artenlisten (1 und 2) zu verwenden. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Artenliste 1 –Sträucher-

Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Prunus spinosa	-	Schwarzdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rosa canina	-	Hundsrose
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Waldgeißblatt
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball

Pflanzqualität/-größe: Sträucher 2 x verpflanzt, o.B. oder im Container, Höhe mind. 100-125 cm.

Artenliste 2: Bäume (2. Ordnung) / Obstbäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Sorbus aucuparia	-	Gewöhnliche Eberesche (Vogelbeere)

Pflanzqualität/-größe: Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.B. Stammumfang 10-12 cm

Obstbäume: (Apfel, Birne, Zwetschge, Mirabelle, Kirsche, Pflaume, Walnuss, Mandel…)

Pflanzqualität/-größe: Hochstämme (180 cm) mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Auswahl der Obstgehölze aus „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“