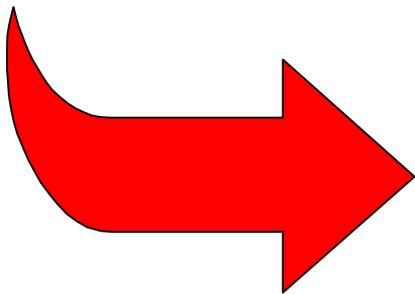


BPL „Bildstöckl I“ 2. Änderung Stadt Hagenbach

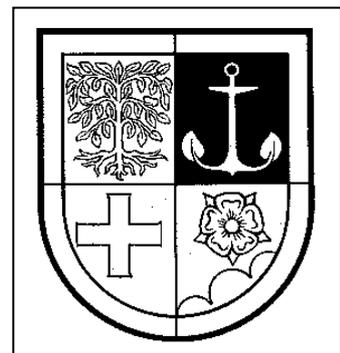
- **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN**



**STAND: 06.07.1999
RECHTSKRAFT: 29.10.1999**

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN
UNTER
TEL.: 07273 - 94 10 40
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
76767 HAGENBACH



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift und Text) wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind soweit die Festsetzung der überbaubaren Flächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen. Werden oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt, sind sie nicht anzurechnen.

1.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich innerhalb der seitlichen Abstandsflächen gemäß LBauO, sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie müssen von der rückwärtigen Grundstücksgrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) einen Abstand von mind. 5.0 m einhalten.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von max. 10 m³ Bruttorauminhalt auf den Baugrundstücken zulässig.

1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind auf den Baugrundstücken parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und/oder Abgrabungen erforderlich.

Die Aufschüttungen sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten.

1.6 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 Wohnungen festgesetzt.

1.7 Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 Naturschutzgesetz)

1.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung und als Immissionsschutz sind durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Einzelstandorte der Bäume können bei zwingenden Gründen bis zu 3.0 m verschoben werden.

Pflanzgebot: Südliche, östliche und nördliche Abgrenzung

Die Schutzpflanzung ist in einer Breite von 3.0 m als eine geschlossene, mind. 2-reihige Pflanzung aus Sträuchern und Bäumen gem. nachfolgender Artenliste, 2 xv, o.B. 60/100 auszuführen. Dabei soll der Pflanzabstand 1.20 – 1.50 m und der Reihenabstand 1.50 m betragen. Die Hecke ist mit Beginn

der Baumaßnahme zu pflanzen (Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten). Mit Vorlage der Bauanträge sind der Baugenehmigungsbehörde vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) vorzulegen. Sie werden nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

Sträucher:

Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Haselnuß	-	Corylus avellana
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Kreuzdorn	-	Rhamnus carthartica
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Pflaume	-	Prunus domestica
Roter Hartriegel	-	Comus sanguinea
Salix Arten	-	Salix spec.
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Bäume:

Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Wildapfel	-	Malus sylvestris
Wildbirne	-	Pyrus pyraeaster

Pflanzgebot: Bäume auf Privatgrundstücken

Auf jedem Privatgrundstück sind mind. zwei Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen.

1.7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des geplanten Versickerungsteiches und seines Uferbereiches sowie zur äußeren Eingrünung und zur Verbesserung der Grundwasserregenerationsfähigkeit des Bodens sind durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und Stauden festgesetzt.

Pflanzgebot: Teich

Entlang des geplanten Teiches wird ein Schutzstreifen naturnah ausgebildet. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher, 2xv, o.B. 60/100 gem. nachfolgender Artenliste zu verwenden. Die Bäume und Sträucher sollten im Abstand 1.50 – 2.00 m gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die Maßnahme ist mit Baubeginn durchzuführen.

Sträucher:

Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Felsenbirne	-	Amelanchier ovalis
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Haselnuß	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Kreuzdorn	-	Rhamnus carthartica
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	-	Comus sanguinea
Wieden-Arten	-	Salix spec.
Schlehe	-	Prunus spinosa

Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Zweigriffliher Weißdorn	-	Crataegus laevigata

Bäume:

Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Birke	-	Betula pendula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Stieleiche	-	Quercus rubra
Trauben-Eiche	-	Quercus petraea
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Wildapfel	-	Malus sylvestris

1.8 Fläche mit Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Plan eingetragene Leitungsrecht besteht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

1.9 Versickerung des Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

Für die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers sind von den Grundstückseigentümern auf dem Grundstück entsprechende Flächen und Mulden zur Versickerung anzulegen. Diese Versickerungsanlagen sind auf den Grundstücken zu errichten und für ein einjähriges Regenereignis mit einem Bemessungsregen von 120 l/s/ha, sowie einer Dauer von 15 Minuten anzulegen. Für Regenereignisse, die darüber hinausgehen, ist bei diesen Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ein Überlauf an das öffentliche Oberflächenwassersystem vorzuhalten.

1.10 Wandhöhe (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die im Plan angegebene Wandhöhe festgesetzt.

Die Wandhöhe wird wie folgt bestimmt:

Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Wand und Oberkante Dachhaut.

Der untere Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante der Straße von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte.

1.11 Sockelhöhe (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Sockelhöhe wird auf max. 1.0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

2.1 Dächer

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Sattel- oder Pultdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

Die im Plan angegebenen Dachneigungen gelten nur für Hauptgebäude.

Flachdächer sind bei Garagen nur mit Dachbegrünung zulässig. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.

Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Als Dachfarbe sind nur Rottöne zulässig.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind in vertikaler Verlängerung der Fassadenöffnungen zulässig.

Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1.50 m, vom First und von der Traufe ist ein Abstand von mind. 2 Ziegelreihen einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf gleicher Höhe anzuordnen, und es ist ein einheitliches Format zu wählen.

Dachgauben dürfen in der Summe ihrer Breiten 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Eine Gaube darf jedoch nicht breiter als 2.60 m sein. Zulässig sind Sattel-, Dreieck- oder Schleppdachgauben.

Nebengiebel dürfen nur mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge errichtet werden. Sie müssen von der Giebelwand mind. 2.50 m Abstand einhalten und mit ihrer Firsthöhe mind. 0.50 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen (siehe hierzu auch Systemskizze auf Seite 9)

Dacheinschnitte sind in ihrer Summe bis zu einer Länge von 1/3 der Trauflänge zulässig, jedoch nicht breiter als 2.50 m. Vom Ortgang ist mind. 1.50 m, von der Traufe und vom First mind. 0.50 m Abstand einzuhalten.

Je Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

2.3 Doppelhäuser

Doppelhäuser sollen aus gestalterischen Gründen jeweils in Bezug auf Dachneigung und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden. Die im Plan angegebene Hauptfirstrichtung und die Dachneigung von 40° sind einzuhalten.

2.4 Einfriedungen

An öffentlichen Straßen und Wegen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig. Als Geländehöhe wird die Gehweghinterkante (bzw. Schrammbord) festgelegt.

Einfriedungen sind nur in Holz, Metall oder als lebender Zaun (Hecken) zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht auf einem durchgehenden Sockel errichtet werden.

Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Hecken und Sträucher sollten als Abgrenzung zwischen den Baugrundstücken gepflanzt werden. In diese kann ein grünummantelter Maschendrahtzaun mit max. 1.50 m Höhe eingezogen werden (Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten).

2.5 Mülltonnenstandplätze

Freistehende Müllschränke innerhalb der Vorgärten sind nicht gestattet. Auf dem Grundstück sind Mülltonnen in Verbindung mit dem Haus, der Garage oder in Verbindung mit Mauerteilen unterzubringen, so daß sie mit diesen eine Einheit bilden.

2.6 Parabolantennen

Parabolantennen dürfen einen Durchmesser von max. 90 cm aufweisen, die Farbe der Antennen ist dem Standort anzupassen (z.B. der Dachfarbe).

2.7 Flächenversiegelung

Anlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare wasserdurchlässige Materialien.

2.8 Begrünungsmaßnahmen

Fassadenbegrünung

Gebäude sollten an geeigneten Stellen mit Kletterpflanzen gem. nachfolgender Artenliste begrünt werden. Dies verhindert die Aufheizung der Gebäudeoberflächen. Außerdem dienen sie zur Verbesserung der ökologischen Ausstattung und Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes.

Kletterpflanzen:

Efeu	-	Hedera helix
Schlingknöterich	-	Polygonum auberti
Waldgeißblatt	-	Lonicera periclymenum
Waldrebe	-	Clematis vitalba

Stellplatzbegrünung

Stellplätze sind mit Bäumen gem. nachfolgender Artenliste, 3xv, o.B., 18/20, zu überpflanzen. Dabei gilt als Richtwert 1 Baum pro 2 Stellplätze. Die Mindestgröße der Pflanzscheiben beträgt 2x2 m. Die Pflanzscheibe ist mit heimischen Bodendeckern oder Stauden gem. nachfolgender Artenliste zu begrünen.

Einzelbäume:

Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hochstamm-Obstbäume	-	Es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden.
Roßkastanie	-	Aesculus hippocastanum
Stieleiche	-	Quercus rubra
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Walnuß	-	Juglans regia
Winterlinde	-	Tilia cordata

Bodendeckende Gehölze und Stauden:

Scheinbeere	-	Gaultheria procumbens
Niedriges Johanniskraut	-	Hypericum calycinum
Heckenkirsche	-	Lonicera pileata
Schattengrün	-	Pachysandra terminalis
Waldsteinie	-	Waldsteinia

3. Hinweise

3.1 Ökologische Empfehlungen

Dachflächenwasser

Über die Festsetzung unter Punkt 1.9 dieser Satzung hinaus, wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gießwasser empfohlen.

Die konzentrierte Einleitung des Niederschlagswassers (z.B. über Sickerschächte) bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis gem. § 31 WHG. Lediglich die breitflächige Versickerung stellt keinen Benutzungstatbestand des Grundwassers dar und ist daher genehmigungsfrei. Das südlich des Baugebietes geplante Sickerbecken ist gem. § 54 LWG genehmigungspflichtig.

3.2 Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub ist soweit möglich vollständig oder überwiegend auf den Baugrundstücken unterzubringen.

3.3 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfs ist eine Altablagerung registriert. Es handelt sich hierbei um die Ablagerungsstelle „Langer Entensee“ der Reg. Nr. 33402008-210 mit der Gefährdungsgruppe 4 und der Prioritätsgruppe 115. Vor einer Nutzungsänderung wird die Ablagerungsstelle auf das mögliche Gefährdungspotential untersucht. Hierzu beauftragt die Gemeinde ein geeignetes Ingenieurbüro. Die Auflagen aus dem zu erstellenden Gutachten sind seitens der Gemeinde zu erfüllen, das Kataster ist entsprechend fortzuschreiben. Zuständig für das Verfahren ist die Bezirksregierung Neustadt als Obere Abfallbehörde.

3.4 Telekom

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. 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 dem Fernmeldeamt Neustadt so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.5 Gründungen

Die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 sind zu beachten.

3.6 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 (mindestens 8 Wochen vorher) 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, S. 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende Fund unverzüglich über die Verbandsgemeindeverwaltung sofort dem Amt für Vor- und Frühgeschichte zur Vornahme ihrer Bergung 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 Bauträger/Bauherr jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

3.7 Grundwasserstand

Wegen des hohen Grundwasserstandes sind tiefreichende Gebäudeteile (z.B. Kellergeschosse) wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Schmutzwasseranschlüsse im Keller sind über eigene Hebeanlagen zu betreiben. Sie sind durch geeignete Maßnahmen gegen Rückfluss zu sichern.

3.8 Wasserrechtliche Maßnahmen

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen ist gemäß § 76 Abs. 1 Landeswassergesetz eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (Untere Wasserbehörde).

3.9 Unterirdische Leitungen

Schutz von unterirdischen Leitungen:

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungsanlagen, FGSV 939).

3.10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Rheindeiche oder einem Ausfall der Schöpfwerke ist es möglich, dass das Baugebiet überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich aus der Zustimmung zu dem Bebauungsplan kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Rheinhauptdeiche oder auf Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Schöpfwerke ableiten lässt.

ZU PUNKT 2.2

SYSTEMSKIZZEN:

