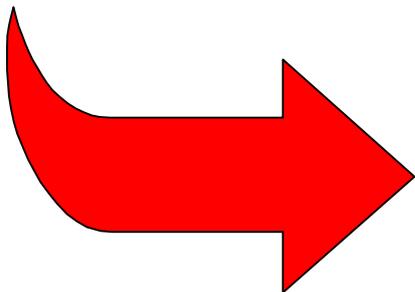


BPL „Nord-Änderungsplan III“ Stadt Hagenbach

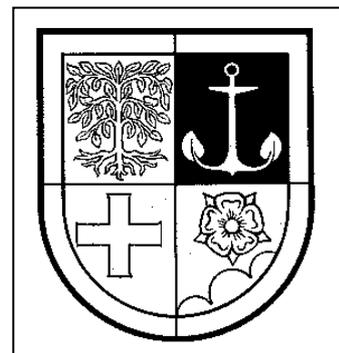
- **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN**



**STAND: 08.12.1994
RECHTSKRAFT: 03.02.1995**

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6, 16, 20 BauNVO)

1.1.1. Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

Nebenanlagen nach § 14 sind nicht zulässig.

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

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist auf den Grundstücken zulässig.

Als rückwärtige Begrenzung wird die hintere Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) bzw. deren geradlinige Verlängerung festgesetzt.

Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoß-Rohfußbodens) wird auf mind. 0,20 m und max. 0,90 m über Gelände festgelegt.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der angrenzenden Gehweghinterkante (Schrammbord) gemessen in Gebäudemitte, von der aus die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt.

1.5 Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 9 BNatSchG)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten. Geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn dies Einfahrten oder Leitungstrassen erfordern.

Die Pflanzgebote sollen, soweit nicht durch Artenbindung geregelt, durch Anpflanzung bodenständiger Arten erfüllt werden.

Auf jedem Grundstück mit ausgewiesener Pflanzfläche ist eine Bepflanzung entsprechend der Pflanzarten im Bebauungsplan (Rechtsplan, Pflanzliste) vorzunehmen.

Die Breite der Ortsrandbepflanzung muss mindestens 3,0 m betragen. Innerhalb dieser Pflanzung sind auf jedem Grundstück mindestens ein Baum und mehrere Sträucher zu pflanzen (Grenzabstand nach Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten).

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

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind diese durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen.

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind dabei aufeinander abzustimmen.

1.7 Grund- und Geschossflächenzahl

Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl – GRZ und GFZ – sind Höchstwerte im Rahmen der als überbaubar ausgewiesenen Flächen in Verbindung mit den Bestimmungen der Landesbauordnung.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO) (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 5, 86 Abs. 6 LBauO)

2.1 Dächer

Als Dachform ist das Satteldach zulässig.

Bei eingeschossigen Gebäuden können auch Walmdächer errichtet werden.

Die Dachneigung wird auf 25° bis 38° festgesetzt. Abweichungen von $\pm 3^\circ$ sind zulässig.

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Nebengiebel

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge (Summe der Gauben- oder Dacheinschnittbreiten) höchstens 1/3 der Dachlänge betragen. Dachaufbauten in Form von Sattel-, Dreieck- oder Schleppdachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Einzelgauben sind nur bis zu einer Breite von max. 2,60 m zulässig, die Basisbreite von Dreiecksgauben darf 3,0 m nicht überschreiten.

Die Gauben müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Traufseits muss die Dachfläche zwischen Gaube und Dachrinne in einer Mindestbreite von zwei Ziegelreihen durchlaufen. Das gleiche gilt für die Dachfläche zwischen oberem Gaubenabschluss und dem Dachfirst. Bei Dreiecksgauben sind Dachneigungen bis max. 60° erlaubt.

Je Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte möglich. Diese Vorschrift bezieht sich auch auf im Zusammenhang gebaute Gebäude, wenn sie gestalterisch eine Dachfläche bilden (z.B. Reihen- oder Doppelhäuser).

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 mindestens 0,50 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.
(Siehe auch Systemskizzen auf Seite 5)

2.3 Garagen

Garagen, die in direktem baulichen Zusammenhang erstellt werden, sollen in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachneigung einander angeglichen werden.

2.4 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sollen aus gestalterischen Gründen gruppenweise einheitlich (in Dachneigung und Traufhöhe) ausgeführt werden.

2.5 Außenanlagen und Vorflächen

Als Geländehöhe wird die Gehweghinterkante (bzw. Schrammbord) festgelegt.

Im Vorgartenbereich sind die Grundstücksflächen bis auf diese Höhe aufzufüllen. Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind einander anzugleichen.

An öffentlichen Straßen und Wegen sind, soweit nicht durch Planzeichen geregelt, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

Zwischen den baulichen Anlagen sind Mauern oder Holzzäune als Bindeglieder bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Im Gartenbereich sind als Abgrenzung ab der vorderen Baugrenze bzw. -linie nur Holzzäune oder Holzflechtzäune bis 1,50 m und Hecken oder strauchartige Anpflanzungen bis 2,0 m möglich. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun eingezogen werden.

(Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.)

2.6 Kniestock

Ein Kniestock ist bei eingeschossiger Bauweise bis max. 1,20 m Höhe (gemessen von OK-Rohdecke Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand/Dachhaut) zulässig.
Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Kniestock nicht zulässig.

2.7 Grundstückzufahrten

Die Zufahrten zu Grundstücken dürfen insgesamt maximal 5,0 m breit sein.

3. Hinweise

3.1 Ökologische Empfehlungen

Zur Stabilisierung der Grundwasserstände und zur Vermeidung von Hochwasser soll das auf Dach- oder befestigten Hofflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser (Oberflächenwasser) auf dem Grundstück versickert werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung hierzu ist jeweils erforderlich.

3.2 Erschließung

Die Erschließung hinsichtlich Verkehr, Wasser und Abwasser ist sichergestellt.

3.3 Grundwasserstand

Durch den hohen Grundwasserstand sind tiefreichende Gebäudeteile wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.

3.4 Elektrische Freileitungen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Freileitungen (5 kV) haben einen Schutzstreifen von 8 – 10 m. Eine Bebauung innerhalb dieses Schutzbereiches ist nach den Bestimmungen der Pfalzwerke möglich.

Die Schutzstreifen der 20-kV-Leitungen dürfen nur bis zu einer maximalen Höhe von 9,50 m unterbaut werden.

3.5 Archäologische Fundplätze

Bei Erdarbeiten sind die Bestimmungen der Verordnung vom 06.09.1908 in der Fassung vom 05.01.1966 betreffend Ausgrabungen und Funde (Gesetz- und Verordnungsblatt 1966 Nr. 1a Sondernummer Pfalz, Seite 19) entsprechend zu beachten. Angetroffene Bodenfunde sind über die Verbandsgemeindeverwaltung sofort dem Amt für Vor- und Frühgeschichte zur Vornahme ihrer Bergung zu melden.

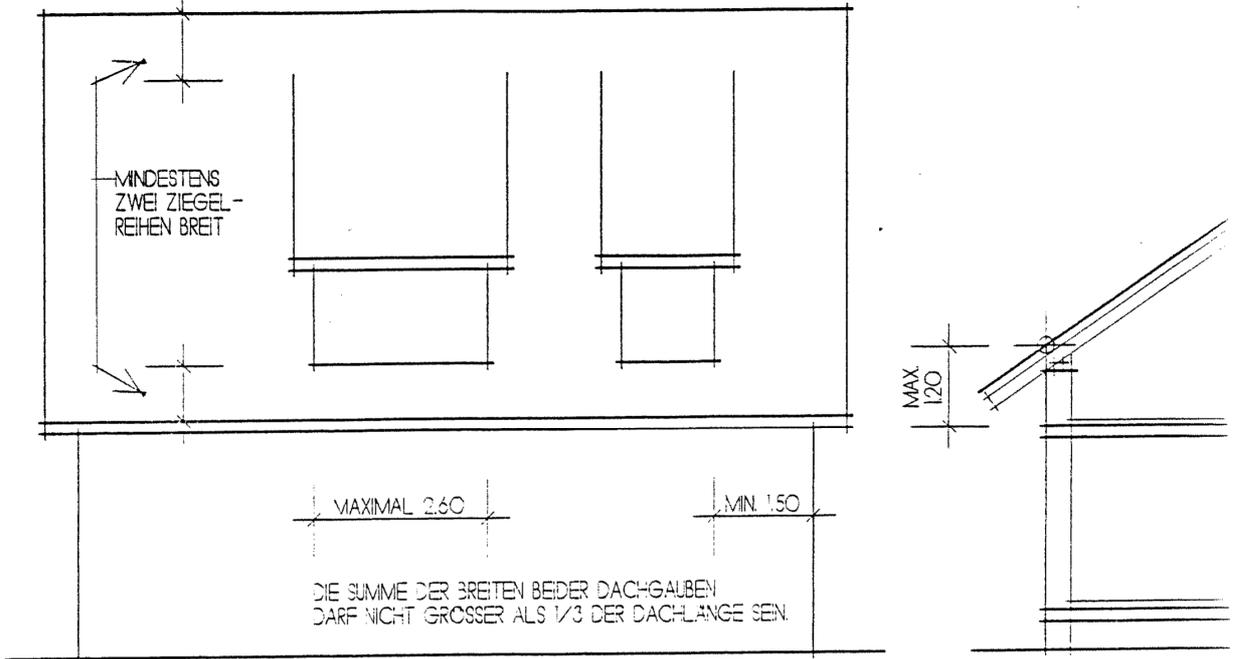
3.6 Lärmschutzwall

Gegen die Fahrbahn der L 540 im östlichen Randbereich des Bebauungsplanes und entlang der Südgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 2146 bis zur Stichstraße kann ein Lärm- und Sichtschutzwall errichtet werden, der ca. 1,5 bis 2 m hoch angelegt werden darf. Ein Bauanspruch gegen die Gemeinde besteht jedoch nicht.

3.7 Flächenversiegelung

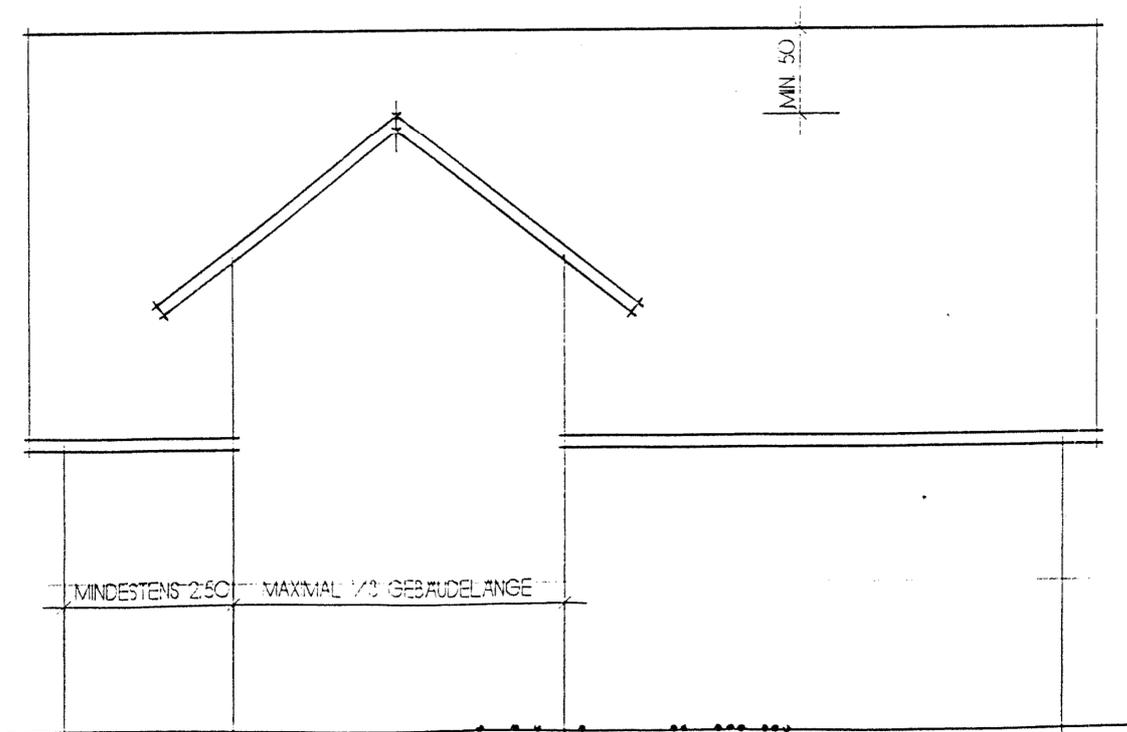
Zur Stabilisierung der Grundwasserstände und Vermeidung von Hochwasser sollen die Bereiche für den ruhenden Verkehr (Stellplätze), sowie Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. Rasenpflaster mit Fugenbreiten von mind. 2 cm, Rasengittersteine, wassergebundene Decken).

SYSTEMSKIZZEN



DACHAUFBAUTEN, -EINSCHNITTE

KNIESTOC



NEBENGIEBEL