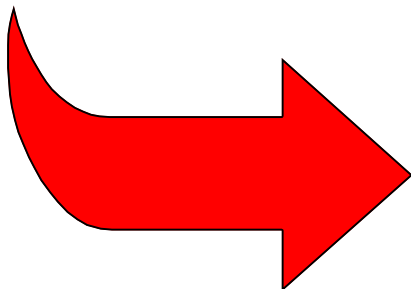


BPL „Nord IV“, 4. Änderung Stadt Hagenbach

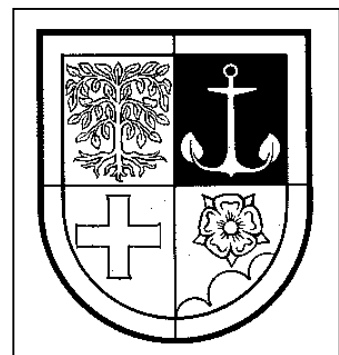
• TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN**



**STAND: 06.07.1995
RECHTSKRAFT: 13.10.1995**

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorausgegangene bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Geltungsbereich des 4. Änderungsplan zum Bebauungsplan „Nord“ werden mit der Rechtskraft des 4. Änderungsplanes zum Bebauungsplan „Nord“ außer Kraft gesetzt.

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 – 7 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 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 geringen Ausnutzung zwingen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die unter Nr. 1 und 2 genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Werden oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt, sind sie nicht anzurechnen.

Durch die unter Nr. 3 genannten Anlagen darf die zulässige GRZ um bis zu 70 % überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO) wird durch die **Wand- bzw. Firsthöhe** wie folgt festgesetzt:

Wandhöhe:

Bei **einem Vollgeschoss** beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 4,00 m.
Bei **zwei Vollgeschossen** beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 7,60 m.
Bei **drei Vollgeschossen** beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 10,60 m.

Die Wandhöhe ist die Höhe zwischen unterem und oberem Bezugspunkt.

Firsthöhe:

Die maximale Firsthöhe beträgt für WA-1 12,60 m.

Die Firsthöhe ist die Höhe zwischen unterem und oberem Bezugspunkt.

Der **untere Bezugspunkt der Wand- und Firsthöhe** wird wie folgt bestimmt:

Ist der öffentliche Straßenraum als Mischfläche gestaltet, so dient die Oberkante des zugeordneten Belages der Mischverkehrsfläche als unterer Bezugspunkt (Mittelwert entlang der Grundstücksfläche). Für Gebäude entlang der Habsburgerallee ist die Oberkante des Gehwegbelages der Habsburgerallee (Mittelwert entlang der Grundstücksfläche) der untere Bezugspunkt.

Der **obere Bezugspunkt der Wandhöhe** wird wie folgt bestimmt:

Der obere Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Der **obere Bezugspunkt der Firsthöhe** wird wie folgt bestimmt:

Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der beiden Dachhäute.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet ist festgesetzt:

- geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a_N = Einseitiger Grenzanbau (Norden)

Die Baukörper werden ohne seitlichen Grenzabstand auf der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet.

a_S = Einseitiger Grenzanbau (Süden)

Die Baukörper werden ohne seitlichen Grenzabstand auf der südlichen Grundstücksgrenze errichtet.

a_O = Einseitiger Grenzanbau (Osten)

Die Baukörper werden ohne seitlichen Grenzabstand auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet.

a_W = Einseitiger Grenzanbau (Westen)

Die Baukörper werden ohne seitlichen Grenzabstand auf der westlichen Grundstücksgrenze errichtet.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen im Plan bestimmt.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen festgelegt.

5. Flächen für Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Stellplätze sowie Gemeinschaftsgaragen und –stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich innerhalb der seitlichen Abstandsflächen gemäß LBauO, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Gemeinschaftsstellplätze GSt-1 sind der südlich angrenzenden überbaubaren Fläche zugeordnet.

Die Gemeinschaftsstellplätze und -garagen GGa-2 und GSt-2 sind dem gesamten Plangebiet zugeordnet.

Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet außerhalb und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Garagengeschossen in sonst anders genutzten Gebäuden nicht anzurechnen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische mittel- bis großkronige Laub- und Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Der Standort der Bäume kann um bis zu 4 m entgegen den im Plan vorgegebenen Standort variieren.

Die Verkehrsflächen sind mit Baumpflanzungen und Pflanzbeeten zu gliedern.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Mauern zwingend zu errichten.

Fenster von Wohnungen entlang der Habsburgerallee zur Habsburgerallee zugewandten Seite sind in Schallschutzklasse 3 auszuführen.

Die Wandhöhe der in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinschaftsgaragen wird auf 3,00 m festgesetzt.

8. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der mit ① gekennzeichneten Fläche besteht ein Geh- und Fahrrecht (Lichte Höhe mind. 3,20 m) zugunsten der Anlieger der mit A gekennzeichneten überbaubaren Fläche sowie ein Fahrrecht für Lieferfahrzeuge zu den mit C gekennzeichneten überbaubaren Flächen.

Auf der mit ② gekennzeichneten Fläche besteht ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger der mit B bezeichneten überbaubaren Fläche sowie ein Fahrrecht für Lieferfahrzeuge zu den mit D bezeichneten überbaubaren Flächen.

Auf der mit ③ gekennzeichneten Fläche besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Pfalzwerke Energieversorgung. Auf der mit ④ gekennzeichneten Fläche besteht ein Leitungsrecht für eine 20 kV-Freileitung (mit Maststandort) zugunsten der Pfalzwerke Energieversorgung.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 86 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 8. März 1995 (GVBl. Nr. 4 S. 19) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dach

Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer. An den Eckgrundstücken sind auch Walmdächer zulässig. Nebengebäude und Garagen sind ebenfalls mit Satteldächern zu errichten. Ausnahmsweise sind bei Garagen auch Flachdächer zulässig, wenn die Dachflächen dauerhaft begrünt oder als Terrasse, unbeschadet der Vorschriften nach LBauO, benutzt werden.

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt im gesamten Plangebiet 30° - 40°.

Dacheindeckung

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

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind in vertikaler Verlängerung der Fassadenöffnungen zulässig. Von der Traufe ist ein Abstand von mindestens 0,50 m, vom First ein Abstand von mindestens 2,00 m und vom Ortgang mindestens jeweils 1,25 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf gleicher Höhe anzuordnen, und es ist ein einheitliches Format zu wählen.

Bei I Vollgeschoss:

Bei eingeschossiger Bauweise dürfen Dachgauben in der Summe ihrer Breiten $\frac{2}{3}$ der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Bei II + III Vollgeschossen:

Bei zweigeschossiger Bauweise dürfen Dachgauben in der Summe ihrer Breiten $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Eine Gaube darf jedoch nicht breiter als 3,00 m sein. Dachgauben haben stehende Formate einzuhalten, d.h. ihre Höhe (ohne Giebeldreieck) ist stets größer als ihre Breite. Zulässig sind Giebelgauben, Dreiecksgauben und Zwerchhäuser.

Die Traufe darf für Zwerchhäuser zu maximal $\frac{1}{3}$ der Trauflänge unterbrochen werden.

Dacheinschnitte sind in ihrer Summe bis zu einer Länge von $\frac{1}{3}$ der Trauflänge zulässig, jedoch nicht breiter als 2,50 m. Vom Ortgang ist mindestens 2,00 m, von der Traufe mindestens 0,50 m und vom First mindestens 2,00 m Abstand einzuhalten.

Dachflächenfenster/Dachverglasung

Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche pro Geschoss gleiche Höhe einhalten. Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens $\frac{1}{3}$ der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.

Werden Dachflächenfenster und Dacheinschnitte in der gleichen Dachfläche verwendet, so darf ihre Breite zusammen höchstens $\frac{1}{2}$ der Trauflänge dieser Dachseite betragen.

Vertikale Glasbänder und Firstverglasungen sind zulässig.

1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

- verputztes Mauerwerk,
- Sichtmauerwerk,
- Holzverkleidungen bzw. unverputzte Holzkonstruktionen,
- Verkleidung mit Naturstein,
- Zinkverkleidungen,
- Kupfer.

Glasflächen sind so auszuführen, dass die Flächen in regelmäßigen Abständen durch vertikale Profile unterteilt werden.

1.3 Werbeanlagen

Leuchtreklamen dürfen eine Fläche von 0,5 m² aufweisen.

1.4 Parabolantennen

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

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der Mülltonnenstandplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind möglichst naturnah zu begrünen und zu pflegen.

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Angerechnet werden die im Plan dargestellten Pflanzgebote.

Tiefgaragen müssen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfläche eine mindestens 0,60 cm dicke Erdüberdeckung erhalten, deren Aufbau eine dauerhafte Begrünung ermöglicht.

2.2 Mülltonnenstandplätze

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

III HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste u. dgl. sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Gebäude, Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

IV EMPFEHLUNGEN

Aus Gründen der Oberflächenwasserabflussverminderung sollte die Versiegelung der Freiflächen möglichst gering gehalten werden. Insbesondere die Parkflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden.