



GEMEINDE WACHENHEIM

VERBANDSGEMEINDE MONSHEIM

1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN

„AM HARXHEIMER WEG“

Textliche Festsetzungen

Begründung

Februar 2003

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als Gesetzesgrundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-ÄndRL, der IVU-RL und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (Umweltgesetz 2001)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 5 des 2. Landesgesetzes zur Änderung verwaltungsvollstreckungsrechtlicher Vorschriften vom 09. November 1999 (GVBl. S. 407)
- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)**
in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06. Februar 2001 (GVBl. Nr. 3, S. 29)
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.2001 (GVBl. 2001, S. 303)
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturgüter (DSchPflG)**
vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Anpassung und Ergänzung von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998
- **Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG)**
vom 25.03.2002 (BGBl. I S. S. 1193)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs.1 BauGB nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Eingeschränktes Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD_E

Folgende Einrichtungen, die nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1(4) BauNVO i. V. m. § 31 (1) BauGB nicht zulässig:

- Wohngebäude
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Folgende Einrichtungen, die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach §1(6) BauNVO i. V. m. § 31(1) BauGB nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO

1.1.3 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (4) BauNVO i. V. m. §31 (1) BauGB nicht zulässig:

- Tankstellen

Folgende Einrichtungen, die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach §1 (6) BauNVO i. V. m. § 31 (1) BauGB nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1. Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet folgendermaßen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet WA-1 (Nutzungsschablone 1): max. GRZ 0,4

Allgemeines Wohngebiet WA-2 (Nutzungsschablone 2): max. GRZ 0,4

Dorfgebiete MD 4 und 5 (Nutzungsschablonen 4-5): max. GRZ 0,4

Dorfgebiet MD 3 (Nutzungsschablone 3): GRZ 0,6

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 0,2 ist zulässig.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Baugebietes sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Folgende Höhen dürfen bauliche Anlagen nicht überschreiten:

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Firshöhe: maximal 9.5 m

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Firshöhe: maximal 9.5 m

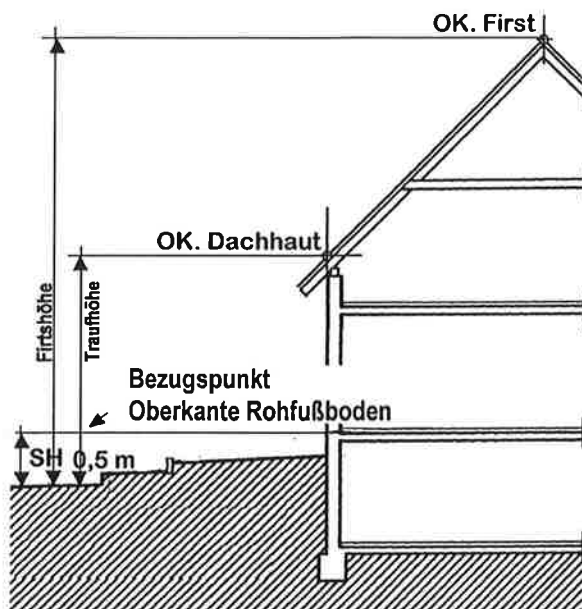
Traufhöhe: maximal 4.5 m

Dorfgebiete MD

Firshöhe: maximal 9.5m

1.2.1.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoß).



unmaßstäbliche Systemskizze

Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt).

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.3 Mindestmaße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen eine Mindestbreite von 15 m nicht unterschreiten.

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Mindestbreite bei Doppelhausgrundstücken um bis zu 5 m unterschritten werden, sofern in den seitlichen Grenzabstandsflächen keine Garagen oder Nebengebäude errichtet werden und in der Vorgartenfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obsthalm- oder Hochstamm gepflanzt wird.

1.3.1 Höhenlage der Gebäude -Sockelhöhen-

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bzw. des untersten Vollgeschosses darf an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante der zugeordneten Straßenmitte liegen.

1.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Baugebiete sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

1.5.2 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Ein Zurücktreten von wesentlichen Gebäudeteilen bis zu 2 m Tiefe und bis zu 40 % der Fassadenbreite von der festgesetzten Baulinie ist ausnahmsweise zulässig.

1.5.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze Terrassen, u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m².

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.4 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

1.6 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Innerhalb dieser Fläche sind landwirtschaftsfremde Nutzungen nicht zulässig.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.8 Die zur Vermeidung oder Minderung von Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Für Gebäude, die direkt angrenzend an der „Harxheimer Straße“ errichtet werden, sind für die der „Harxheimer Straße“ zugewandten Fassaden Schallschutzanforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich III vorzusehen. Danach sind Außenbauteile mit Fenster und Fenstertüren gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8, Lärmpegelbereich III zu dimensionieren (erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von Fenster, Wände, Türen und Dach je nach Raumnutzung = 35 dB(A) bzw. 30 dB (A)).

1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind vorzugsweise ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind dabei zu verwenden:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm, 2 x verpflanzt

Bäume II. Ordnung: Heister, Höhe 100-125 cm, 2 x verpflanzt

Sträucher: Höhe 80 - 100 cm, 2 x verpflanzt

1.9.2 Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

1.9.3 Baumpflanzungen entlang der Harxheimer Straße

Zusätzlich zu den unter Ziffer 1.9.2 festgesetzten Pflanzvorschriften ist auf den Baugrundstücken entlang der Harxheimer Straße im Vorgartenbereich (Pflanzabstand ca. 3 m von der Straßenbegrenzungslinie) ein ortstypischer Laubbaum, Art und Pflanzqualität entsprechend den beigegebenen Pflanzenlisten, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Baugrundstücke entlang der Harxheimer Straße dürfen maximal bis 20 cm über das Straßenniveau der Harxheimer Straße aufgeschüttet werden. Die Grundstückszufahrten sind dem Straßenniveau anzugleichen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke

(Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer zulässig. Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind den Einträgen in den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Für Doppelhäuser wird eine einheitliche Dachneigung von 42° festgesetzt.
Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten.

Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0°-8°) zulässig. Geneigte Dächer bei diesen Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu versehen.

Ausnahmen:

Bei begrünnten Dächern können bezüglich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung Ausnahmen zugelassen werden, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Doppelhäuser können ausnahmsweise im Rahmen der allgemein zulässigen Dachneigung zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, daß beide Doppelhäushälften die gleiche Dachneigung aufweisen.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial lehmgelbe, rote bis rotbraune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), dunkelbraune, schwarze und graue Dacheindeckungen sowie Schiefer.

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

2.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstückflächen und Einfriedungen § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

2.2.1 Gestaltung der Vorgärten

Die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

Im Fall gewerblicher oder landwirtschaftlicher Grundstücksnutzung sind flächige Versiegelungen (Pflasterungen) des Vorgartenbereiches in erforderlichem Umfang zulässig.

2.2.2 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

2.2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig.

Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

2.2.4 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

Oberflächenwasser

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhaltegräben oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche hergestellt werden. Die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalträumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Zum Schutz vor Ver-
nässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hierzu ist mindestens eine Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde (800 l pro Minute) bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 h sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, daß der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteichen, offenen Gewässern, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehältern, entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr.4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Gemeinderat der Gemeinde Wachenheim am 19.12.02 örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurde diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wachenheim, den 30.06.2003

Egli, Bürgermeister



Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Harxheimer Weg" der Gemeinde Wachenheim. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 19.12.2002 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Wachenheim, den 15.07.2003

Egli, Bürgermeister



3 PFLANZENAUSWAHLLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher für private Gärten

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.
mind.: Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 2 x v.		