

1. Ausfertigung

WSW & PARTNER GMBH
HERTELSBRUNNENRING 20
67657 KAISERSLAUTERN

**BEBAUUNGSPLAN „IN DEN BACHSTADEN“
ORTSGEMEINDE WACHENHEIM**

Kreisverwaltung Alzey-Won.
Zur Verfügung
vom: 02.11.00
Az.: 6-610-02

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG
LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG**

NOVEMBER 1999

**Satzungs-
Exemplar**

**Auftraggeber:
Ortsgemeinde Wachenheim
Verbandsgemeinde Monsheim**

proj. 394

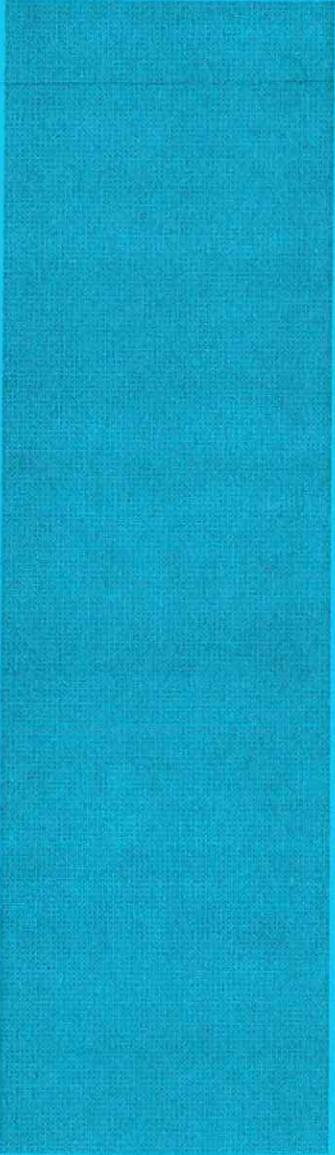
Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den landespflegerischen Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch - BauGB**
in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt berichtigt durch die Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137).
- **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. 127), 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 (BGBl. I S. 365)
- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)**
in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Mischgebiet MI₁ (§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO in nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.1.3 Mischgebiet MI₂ (§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Wohngebäude
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO in nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 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.

1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf im allgemeinen Wohngebiet nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die unter 1.2.1 genannten Anlagen um 0,1 (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5) überschritten werden.

1.2.1.2 Mischgebiet

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet auf maximal 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf im Mischgebiet nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die unter 1.2.1 genannten Anlagen ausnahmsweise um 0,2 (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden, wenn zusätzlich zu den landespflegerischen Maßnahmen ein Baum I. Ordnung, STU mind. 12 - 14 cm, 2 x verpflanzt, vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten gepflanzt wird.

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

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag im allgemeinen Wohngebiet und im nördlichen Teil des Mischgebietes (**MI₁**) auf zwei als Höchstmaß festgesetzt.

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

1.2.3.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet gilt die Straßenachse im rechten Winkel vor der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude in beiden Teilen des Mischgebietes (**MI₁** und **MI₂**) gilt die Straßenachse der Harxheimer Straße im rechten Winkel der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade.

1.2.3.2 Firsthöhen

Die Firsthöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

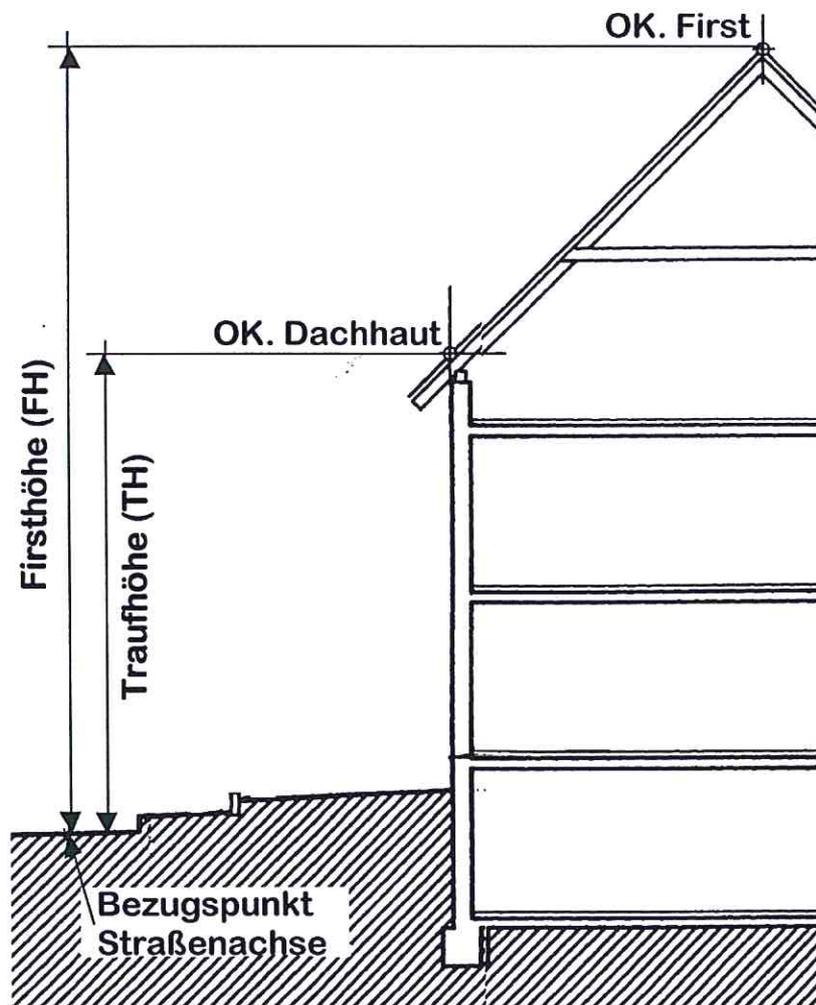
1.2.3.3 Traufhöhen

Die Traufhöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag im Allgemeinen Wohngebiet und im nördlichen Teil des Mischgebietes als Höchstmaß festgesetzt.

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

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprünge 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 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.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet 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)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen gilt die offene Bauweise. Gemäß Planeinschrieb sind in den Baugebieten nur Einzel- und Doppelhäuser, zulässig.

1.5.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmen:

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

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, erforderliche Kleinkinderspielplätze u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 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 Stellung der Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen sind mit dem Hauptgebäude zu verbinden bzw. in das Hauptgebäude zu integrieren.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.6.1 Sichtdreiecke

Innerhalb des im Plan im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße - B 47 festgesetzten Sichtdreieckes sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o.ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1 ÖG 1

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ÖG 1 sind mindestens 3 Sträucher je lfdm Grünstreifen anzupflanzen. Die Strauchpflanzungen sollen in Gruppen bis zu 10 Stück erfolgen. Zusätzlich ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum je 10 lfdm Grünstreifen vorzusehen.

1.8.2 ÖG 2

Die öffentliche Grünfläche ÖG 2 ist zu einem Graben auszumulden und mit Landschaftsrasen zu bepflanzen, um so das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten und bebauten Grundstücksteile zu den Sammelversickerungs- und Verdunstungsmulden abzuführen. Die Randbereiche des Grabens sind jeweils einreihig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Entlang der öffentlichen Grünfläche ÖG 2, die für die Regenwasserableitungsgräben bereitgehalten werden, sind Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen nicht zulässig.

1.8.3 ÖG 3

Die öffentliche Grünfläche ÖG 3 ist mit Hochstämmen einheimischer Obstsorten aus beiliegenden Pflanzenlisten locker zu bepflanzen und zu pflegen. Je angefangene 100 m² ist ein Baum zu pflanzen. In den Grünflächen sind naturnah zu gestaltende Rückhaltebecken für das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen vorzusehen. Die Randbereiche der Versickerungs- und Verdunstungsmulden sind mit standortgerechten Gehölzen, die wechselnde Wasserstände vertragen, zu bepflanzen. Die Mulden sind mit einer geeigneten Wiesenmischung einzusäen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.9.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

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

1.9.2 Anfallendes Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen soll im Allgemeinen Wohngebiet über ein Rinnensystem auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen (ÖG 2) zu den südlich der 'Pfrimm' angelegten Versickerungs- und Verdunstungsmulden (ÖG 3) geführt werden.

Im Mischgebiet wird für das anfallende Niederschlagswasser eine Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) empfohlen. Eine Versickerung auf den Grundstückflächen ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht sinnvoll.

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

1.10.1 Pflanzenauswahl

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

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume I.Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, 2 x verpflanzt

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

Sträucher: Höhe 80 - 100 cm, 2 x verpflanzt

1.10.2 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.

1.10.3 Private Freiflächen - Gehölzpflanzungen

GS 1 und GS 2

Zur Eingrünung des Allgemeinen Wohngebiets sind innerhalb der privaten Gehölzstreifen GS 1 und GS 2 in mindestens 3,00 m Breite Rasterpflanzungen (Rastermaß 1,5 m x 1,5 m) mit Bäumen und Sträuchern aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzulegen. Innerhalb der Pflanzungen sind auch Bäume 1. Ordnung in einem Abstand von höchstens 20 m untereinander zu pflanzen.

GS 3

Zur Eingrünung des Mischgebietes sind an den südlichen Grundstücksgrenzen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Dazu sind entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in mindestens 5 m Breite Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzulegen. Innerhalb der Pflanzungen sind Hochstämme der Arten 1. Ordnung in einem Abstand von höchstens 20 m untereinander zu pflanzen.

1.10.4 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m² zur Verfügung gestellt werden. Grenzen Garagenwände an den öffentlichen Straßenraum kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.

1.10.5 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 8° sind dauerhaft mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

1.10.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb dieses Bebauungsplanes ist je 200 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum aus den beiliegenden Pflanzenlisten zu pflanzen. Dabei ist als Mindestpflanzqualität Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden.

1.11 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung mit **AF** gekennzeichneten Kompensationsflächen und den darauf auszuführenden Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Bachstaden“, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, 10.000 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Große Wiese“ der Gemeinde Monsheim als externe Kompensationsfläche und die darauf auszuführenden Kompensationsmaßnahmen („Anlage einer Streuobstwiese“) nach § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. einer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135c BauGB abgerechnet und auf die zugeordneten Baugrundstücke verteilt. Der Verteilungsmaßstab zwischen dem öffentlichen und privaten Eingriff beträgt 31,3 zu 68,7 %.

1.12 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 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 Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Fenster, Wände, Türen und Dach je nach Raumnutzung = 35 dB(A) bzw. 30 dB (A)).

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

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese bis zu einer Tiefe von 3,0 m zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

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.

Entlang der öffentlichen Grünflächen ÖG 2, die für die Regenwasserableitungsgräben bereitgehalten werden, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Auf Festsetzung 1.8.2 - ÖG 2 wird dabei verwiesen.

2 PFLANZENAUSWAHLLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Ortsrandeingrünung und 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 sylvatica Rotbuche	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v.		

An Wasserrückhalteflächen außerdem:

Faulbaum	(Frangula alnus)
Bruchweide	(Salix fragilis)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Schwarzbirke	(Betula nigra)

Liste 2: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)

Frauenmantel	(Alchemilla xanthochlora)
Zittergras	(Briza media)
Wiesenglockenblume	(Campanula patula)
Wiesenschaumkraut	(Cardamine pratensis)
Frühlingsegge	(Carex caryophyllea)
Prachtnelke	(Dianthus superbus)
Wiesenalant	(Inula britannica)
Wiesenschwertlilie	(Iris sibirica)
Bärwurz	(Meum athamanticum)
Hornklee	(Lotus corniculatus)
Kuckuckslichtnelke	(Lychnis flos-cuculi)
Pastinak	(Pastinaca sativa)
Trollblume	(Trollius europaeus)
Rohr-Pfeifengras	(Molinia arundinacea)
Spitzwegerich	(Plantago lanceolata)
Kleine Braunelle	(Prunella vulgaris)
Knolliger Hahnenfuß	(Ranunculus bulbosus)
Taubenskabiose	(Scabiosa columbaria)
Färberscharte	(Serratula tinctoria)
Ziest	(Stachys officinalis)
Teufelsabbiss	(Succisa pratensis)
Telekie	(Telekia speciosa)

Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung (z. T. Rankhilfe erforderlich)

Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Waldreben-Sorten	(Clematis Hybriden)
Knöterich	(Polygonum aubertii)
Blauregen	(Wisteria sinensis)
Trompetenblume	(Campsis radicans)
div. Kletterrosen	

Liste 4: Obstbaumarten zur Anlage einer Streuobstwiese

Quitte	(Cydonica oblonga)
Aprikose	(Prunus armeniaca)
Hausapfel	(Malus domestica)
Süßkirsche	(Prunus avium)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)
Mandel	(Prunus dulcis)
Pfirsich	(Prunus persica)
Birne	(Pyrus communis)

Anmerkung: Es sollten alte, einheimische Obstbaumarten bevorzugt werden.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

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.

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 38° und 45°. Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten.

Für Doppelhäuser wird eine einheitliche Dachneigung von 42° festgesetzt.

Ausnahmen:

Bei begrünten 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.

3.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial lehmigelbe, 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.

3.1.3 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.

3.1.4 Doppelhäuser

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

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

3.2.1 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.

3.2.2 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 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.

Entlang der öffentlichen Grünflächen ÖG 2, die für die Regenwasserableitungsgräben bereitgehalten werden, sind Einfriedungen und Stützmauern nicht zulässig. Auf Festsetzung 1.8.2 - ÖG 2 wird dabei verwiesen.

3.2.3 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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.

3.2.4 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.

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.

Oberflächenwasser

Für den Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten gefertigt. Danach ist der Untergrund im Mischgebiet (Baugebiet südlich der B 47 - Harxheimer Straße) für eine **Versickerung nicht geeignet**. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden.

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, Schalerräumen 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 zutagekommende 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.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck- oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet 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. 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 ~~4.11.1999~~ ^{10.04.2000} 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 ~~.....~~ ^{10. 04. 2000}


Egli, Bürgermeister

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "In den Bachstaden" der Gemeinde Wachenheim. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom ~~.....~~ ^{4.11. 1999} vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Wachenheim, den ~~.....~~ ^{10. 04. 2000}


Egli, Bürgermeister