

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"AM SCHMALENBERG"

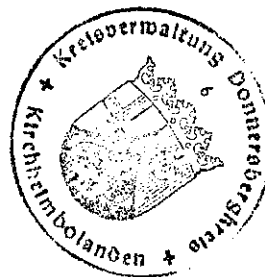
IN DER ORTSGEMEINDE BÖRRSTADT

Genehmigt

mit Verfügung vom: 8.6.2001

Az.: 610-13

67200 Kirchheimbolanden, den 8.6.2001,
Kreisverwaltung Donnersbergkreis



**Verwaltungs-
exemplar**

aufgestellt: 26.11.98 (Ke/Kh)

geändert: 20.06.00(Ke/Kh)
09.04.01(HK/Kh)

ARCADIS

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESB AUORDNUNG (LBauO) IN DER FASSUNG VOM 24.11.1998 UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27.01.1990 (BGBl. I S. 132)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 – 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 – 21a BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind zulässige Höchstwerte.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzurechnen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß der Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

$T_H = 6,8$ m. Bei geschossversetzter Bauweise darf die straßenabgewandte Traufe das Höchstmaß um bis zu 1,5 m überschreiten.

Bezugspunkte der Traufhöhe sind der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut und die OK Straßennachse in Gebäudemitte.

Hierbei sind Firsthöhen von maximal $F_H = 11,0$ m bzw. von maximal $F_H = 12,5$ m bei außermittiger Firstlage (z. B. bei geschossversetzter Bauweise) einzuhalten.

1.2.4 Maximale Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Grundstück und Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

ARCADIS

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Bauweise

(§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch vordere, rückwärtige und teilweise auch seitliche Baugrenzen bestimmt.

Untergeordnete Bauteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um ein Maß von max. 1,50 m überschreiten, jedoch nicht im Bereich der notwendigen Abstandsflächen.

2.3 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Hauptfirstrichtung ist verbindlich. Sie gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO. Ausgenommen sind auch Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes, soweit sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes unterordnen (§ 31 Abs. 2 BauGB).

3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und § 14 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen

(§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum).

Stellplätze ohne feste Überdachung sind in den vorderen (straßenzugewandten) Grundstücksbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.

Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie für die Nutzung der Grundstücke nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind.

3.2 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschossig bis maximal 30 m² Grundfläche zulässig.

In den vorderen (straßenzugewandten) Grundstücksbereichen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 LBauO).

ARCADIS

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist ein verkehrsberuhigter Ausbau ohne Trennung der Verkehrsarten vorgesehen. Abschnittsweise werden auf der Südseite der Erschließungsstraße Parkbuchten angelegt.

5. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

- Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind in extensiver Weise zu begrünen.
- Auf jedem Grundstück ist im Vorgartenbereich an geeigneter Stelle ein kleinkroniger, standortgerechter Baum II. Ordnung zu pflanzen (Vegetationsauswahl siehe Pflanzliste).
- Je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter Baum II. Ordnung zu pflanzen (Vegetationsauswahl siehe Pflanzliste).
- Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, unter Umständen auch an anderer Stelle im Grundstück (siehe DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen - sowie RAS LG 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).
- Die in der Planbeilage gekennzeichneten straßenbegleitenden Bäume sind nicht lagertreu dargestellt.
- Auf der landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzfläche, Flur-Nr. 1285 (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) werden folgende Maßnahmen durchgeführt:
Die Fläche wird als extensives Grünland, gemäß den Richtlinien des Förderprogramms umweltschonende Landbewirtschaftung, entwickelt.
- Entlang des Grabens wird die Mahd auf Pflegeschnitte im Abstand von 3 – 5 Jahren reduziert.
- Entlang der Erschließungsstraße wird eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen (siehe Pflanzliste) gepflanzt.
- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zu 10 % den durch die Straße und zu 90 % den durch die Bauflächen entstehenden Eingriffen zugeordnet.
- Für das Neubaugebiet „Am Schmalenberg“ werden hiervon rd. 3300 m² beansprucht, die übrigen Flächen können als Ausgleich für das Neubaugebiet „Unteres Kirchtal“ oder andere Maßnahmen herangezogen werden.

ARCADIS

Hinweise:

- Die dargestellten, zu erhaltenden Bäume wurden nicht eingemessen. Sollten sie sich im Baufeld befinden, kann von diesem Gebot abgesehen werden. Die geplanten Bäume können innerhalb der Grundstücksfläche verschoben werden.
- Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit in die Gestaltung der privaten Grünfläche zu integrieren und einer unmittelbaren Verwendung zuzuführen.

Pflanzliste

Geeignete Straßenbäume:

| | |
|------------------------|--------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Spitzahorn und Sorten | Acer platanoides |
| Winterlinde und Sorten | Tilia cordata |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Mehlbeere | Sorbus aria |

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume):

| | |
|--------------|---------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilia cordata |

Bäume II. Ordnung:

| | |
|--------------|------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Salweide | Salix caprea |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Vogelkirsche | Prunus avium |

Obstbäume:

Äpfel, z. B.:

Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Onario, Jakob Lebel

Birnen, z. B.:

Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Österreichische Weinbirne

Kirschen, z. B.:

Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

Pflaumen:

Hauszwetschge, Nancymirabelle

Walnuß

Wildobstarten, z. B.:

Speierling (geschützte Lagen), Vogelkirsche, Holzapfel

ARCADIS

Sträucher

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Salweide | Salix caprea |

Kletterpflanzen

(* = brauchen Kletter-Rankhilfe)

| | |
|--|--|
| Anemonen-Waldrebe * | Clematis montana |
| Gemeine Waldrebe * | Clematis vitalba |
| Efeu | Hedera helix |
| Selbstklimmender Wilder Wein | Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" |
| Blauregen, Glyzinie * | Wisteria sinensis |
| Geißschlinge * | Lonicera caprifolium |
| Kletterrosen *, z. B. "New Dawn", "Dortmund" | |

6. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Böschungen unterschiedlicher Tiefe, die im Zuge des Ausbaues der Erschließungsstraße erforderlich werden, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken sind nur in dem Maße erlaubt, wie dies zum Zwecke der Gebäudeerrichtung erforderlich wird.

Stützmauern sind weitgehend zu vermeiden

- a) Bergseitig der Straße sind Sockelmauern bis zu 40 cm Höhe über Oberkante Straße zulässig.
- b) Im Bereich der Garagenzufahrten sind bergseitig Stützmauern (Flügelmauern) zulässig.

Bei der Ausbildung von Böschungen auf den Privatgrundstücken ist ein maximales Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 einzuhalten.

7. Kennzeichnungen/Hinweise

Die Form der Oberflächenwasserentwässerung bleibt der technischen Ausführung in Abstimmung mit dem zuständigen Amt (SGD Süd, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft) vorbehalten.

Vorab können jedoch folgende Maßnahmen formuliert werden, deren technische Ausführung der Abstimmung mit dem zuständigen Amt (SGD Süd, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft) bedürfen. Die Einholung wasserrechtlicher Genehmigungen bleibt davon unberührt:

- (1) Sammeln des nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in Zisternen zu Brauchwasserzwecken.

ARCADIS

- (2) Soweit möglich, Versickerung bzw. dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken.
- (3) Ableitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers der Grundstücks- und Straßenflächen über den südlichen Straßenrand zum Talgrund hin mit breitflächiger Versickerung vor dem Gewässer.
- (4) Die Befestigung von Zuwegen und Stellplätzen auf den Privatgrundstücken ist grundsätzlich mit wasserdurchlässigem Material auszuführen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LbauO)

- **Dachformen**
Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Für freistehende untergeordnete Nebenanlagen mit weniger als 30 m² Grundfläche können ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden.
- **Dachneigungen**
Die Dachneigungen sind in der Planzeichnung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
- **Dachaufbauten**
Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben und gegen- geneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrochen wird. Einzelgauben dürfen nicht breiter als die halbe Trauflänge sein. In der Addition soll die Gesamtbreite der Gauben 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- **Dacheindeckungen**
Dacheindeckungen in glänzenden Materialien sind nicht gestattet. Zulässig sind Materialien in ortsüblichen Farbtönen (rot, braun).
- **Fassadengestaltung**
Bei Verputz, Verkleidungen, Verblendungen oder Farbanstrichen sind grelle oder leuchtende Farben und glasierte Materialien untersagt. Klinker- und Holzverkleidungen können ausnahmsweise, insbesondere zur vertikalen und horizontalen Gliederung, zugelassen werden. Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.

2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und

Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LbauO)

- **Einfriedungen**
Die Grundstücke können eingefriedet werden. Die Einfriedungen sollen als Hecken oder begrünte Zäune ausgeführt werden. Straßenseitig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 80 cm über OK Straße, seitlich und rückwärtig bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Gelände zulässig. Bei Einfriedungen in Form von Hecken sind ausschließlich Laubgehölze wie z. B. Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu verwenden.

ARCADIS

- Straßenseitig sind je Grundstück nur Einfriedungen, in die Einfriedung integrierte Müllboxen, ein Hauszugang bzw. Treppenaufgang (max. 2 m breit) und eine Garagenzufahrt mit Stellplatz zulässig.
- Soweit erforderlich, können im Bereich der Garagenzufahrt Flügelmauern als Stützmauern zugelassen werden.
- Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerplatz ist untersagt.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgarten, max. zu 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege, o.ä.). Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Fläche ist als Grünfläche anzulegen. Mindestens 20 % der Flächen sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (Beispiele siehe Pflanzliste). Dabei ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist möglich.

III. Nachrichtliche Festsetzungen

(§9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz / Funde

Erdarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen. Zutage kommende archäologische Funde sind unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Schutzstreifen

Die Überbauung von Schutzstreifen für unterirdisch verlegte Versorgungsleitungen ist untersagt. In Ausnahmefällen ist mit dem Versorgungsträger Einvernehmen herzustellen.

IV. Hinweise

- (1) Zum Schutz gegen Vernässung sind Unterkellerungen in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden. Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.
- (2) Oberflächenwasser soll als Brauchwasser genutzt werden.
- (3) Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern.
- (4) Die bei dem Baugrubenaushub anfallenden Erdmassen sollen, soweit möglich, auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden.

ARCADIS

- (5) Die Begrünung von Mauern, Zäunen und Fassaden ist ausdrücklich erwünscht (geeignete Arten siehe Pflanzliste).
- (6) Für die privaten Hochbauvorhaben wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN 1045 empfohlen.

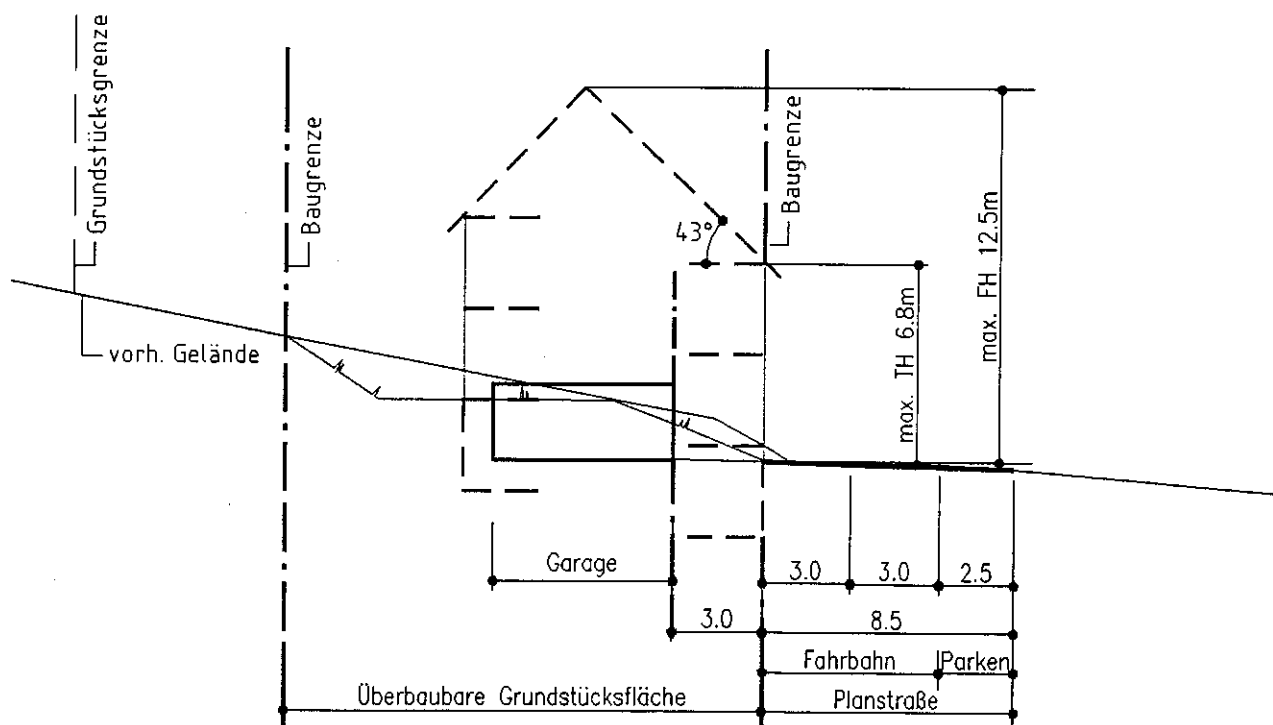
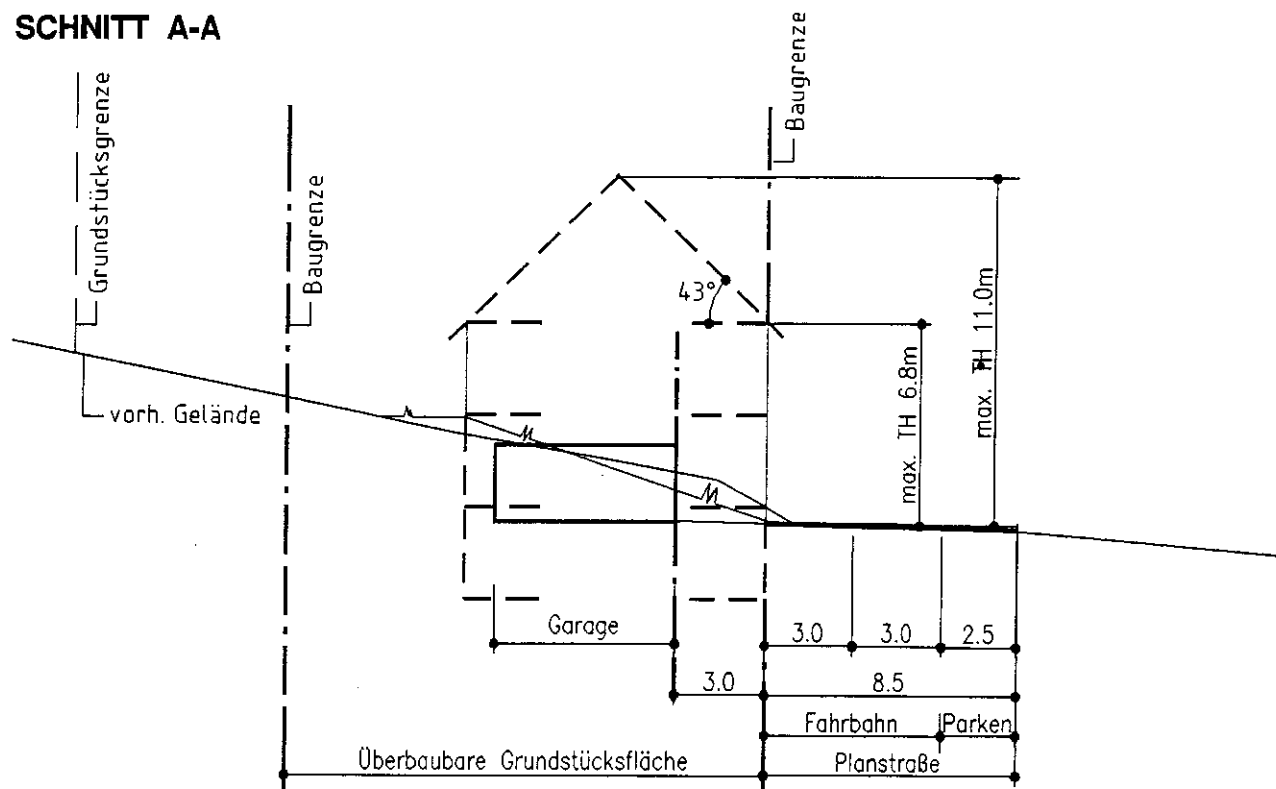
Börstadt, den 18.07.2001



R. Schmitz
- Ortsbürgermeister (in) -
Schmitz

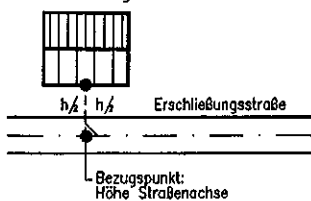
ANLAGE 1

SCHNITT A-A

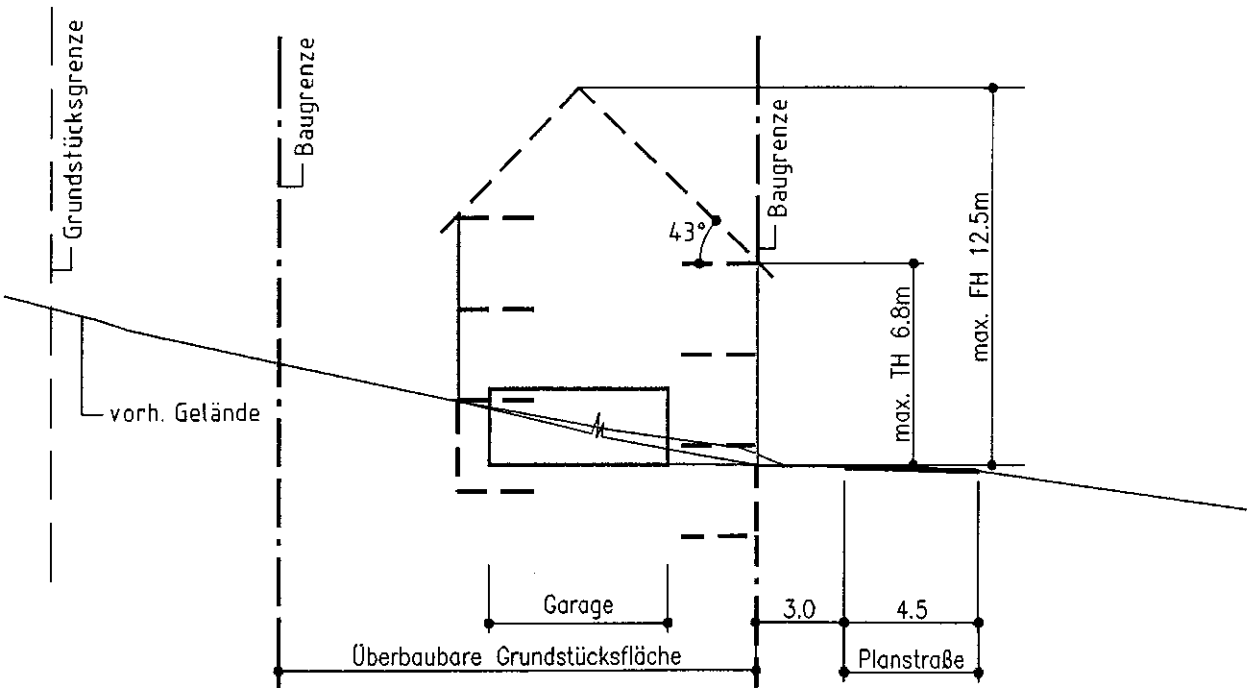
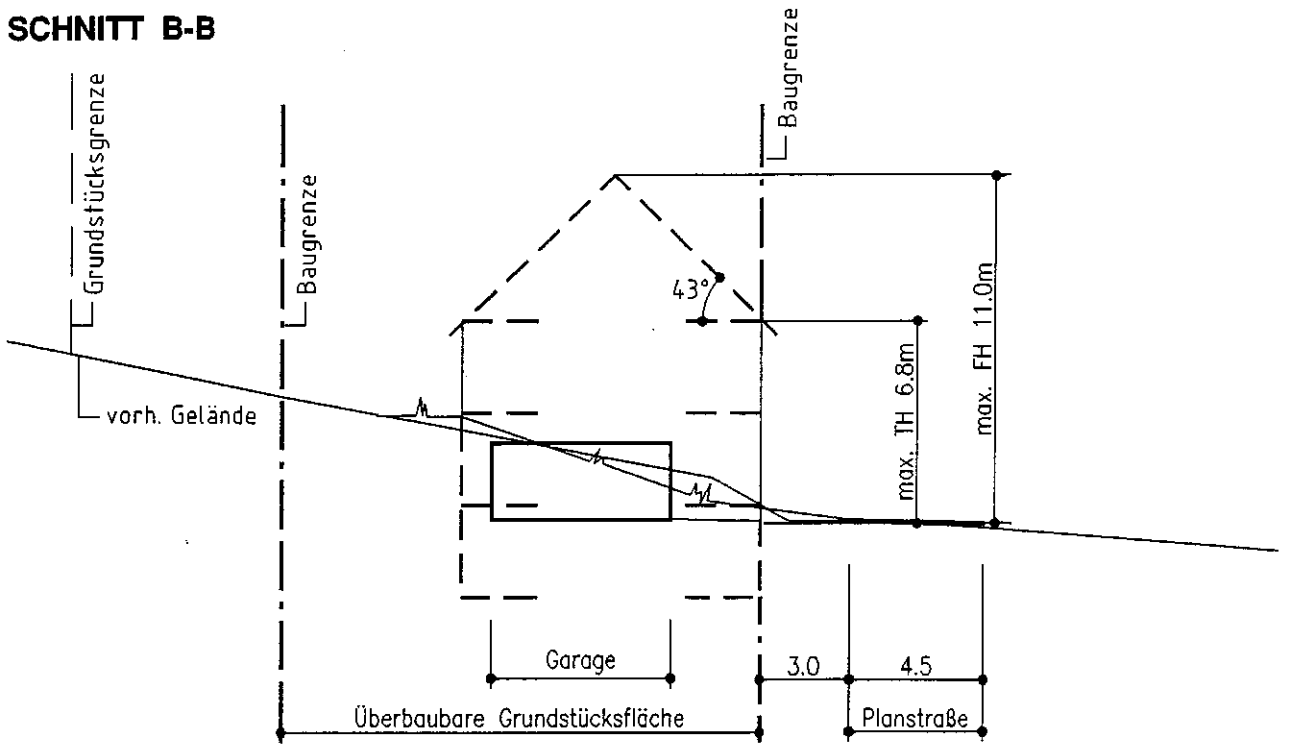


DEFINITION DER BEZUGSPUNKTE

Traufständige Bauweise



ANLAGE 2 SCHNITT B-B



DEFINITION DER BEZUGSPUNKTE

Traufständige Bauweise

