GEMEINDE BILLIGHEIM-INGENHEIM

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM NIEDERFELD", GEMARKUNG INGENHEIM

Die folgenden schriftlichen Festsetzungen gem. Paragraph 9 BauGB gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Planzeichnung.

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (Plan ZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19).

Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 24. Dezember 1973 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 110).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als
- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
- Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Höhe der baulichen Anlagen, die Bautiefe und die zulässige Dachneigung gem. Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, bzw. der schriftlichen Festsetzungen.

2 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

2.1 Im Baugebiet sind die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Folgende Bauweisen sind vorgesehen:

- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO),
- abweichende Bauweise mit Grenzanbau (§ 22 (4) BauNVO).

2.2 Nebenanlagen und Garagen / Stellplätze (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind in der Regel in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen, an den ausgewiesenen Standorten und im Grenzabstand zulässig.

Auf den Flächen zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind keine Stellplätze sowie Einzel- und Doppelgaragen zulässig.

Die Zufahrtsbreite darf maximal 3.00 m je Garagen- bzw. Stellplatzeinheit betragen. Mit Garagen und Stellplätzen ist zu vorderen Grundstücksgrenzen insbesondere auch zu öffentlichen Wegen, ein Grenzabstand von mind. 1.50 m einzuhalten.

3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO

3.1 Als Bezugshöhe für die Höhenlage der Gebäude bzw. der Traufhöhe wird festgelegt:

- die Höhenlage der zugeordneten Straßen- oder Erschließungsflächen und zwar in Straßenmitte und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes.

3.2 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden wird wie folgt festgesetzt:

- OK EG nicht mehr als 80 cm über der anliegenden Verkehrsfläche.

3.3 Die Traufhöhen werden, bezogen auf die jeweilige Bezugshöhe, wie folgt festgesetzt:

- Wohngebäude (eingeschossig) max. 4,50 m.
- Wohngebäude (zweigeschossig) max. 7.50 m.
  Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
  Kniestöcke sind im Rahmen der zulässigen Traufhöhen möglich.

4 Grundstücksgestaltung (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

4.1 Anfallender Erdaushub ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen und zu verteilen. Aufschüttungen sind als Ausgleich für den Bauaushub in Abhängigkeit von der Straßenoberkante möglich. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sollten dabei weitgehend einander angeglichen werden.

4.2 Die Grundstückszufahrten und alle Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zur straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze der Straßenebene anzugleichen.

5 Öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 15, 20, 25 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen (BauGB § 9 (1) Nr. 15)
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind mit einer Landschaftsraseneinsaat zu versehen und ein- bis zweimal im Jahr zu mähen.

5.2 Einzelbaumpflanzungen (BauGB § 9 (1) Nr. 25 a)
An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind straßenbegleitend hochstämmige Bäume aus den nachfolgenden aufgeführten Arten zu pflanzen:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Pyrus pyraster	(Birne)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Juglans regia	(Walnuß)
Prunus avium	(Vogelkirsche)

Die Qualität und Größe der Bäume muß mind. H, 3 x v. 14-16 betragen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzziehung) als Ausnahme zugelassen werden.

5.3 Flächen für Ersatzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB
I. Streuobstwiese am östlichen und südlichen Rand des Baugebiets mit einzelnen Gehölzgruppen auf einer Fläche von ca. 4250 qm:
- Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen, regionaltypische Sorten; ein Baum ca. alle 100-150 qm
- Ansaat von Landschaftsrasen auf der gesamten Fläche

II. Zum Ersatz von bleibenden Beeinträchtigungen wurde außerhalb des Baugebiets eine zusätzliche Fläche ausgewiesen. Im Bereich "In den Niederwiesen" werden ca. 7500 qm Ackerland einer extensiven Wiesennutzung zugeführt:
- Ansaat von Landschaftsrasen auf der gesamten Fläche

Beide Flächen unterliegen folgender Pflege:
- extensive Pflege , d.h. einmalige Mahd pro Jahr nicht vor dem 15. Juni
- kein Düngemitteleinsatz, keine Pflanzenschutzmittel
- kein Geländeumbruch und keine Reliefveränderung

5.4 Die öffentlichen Grünflächen und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind vom Erschließungsträger im Zuge der Erschließung herzustellen bzw. durchzuführen.

6 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sollen auf das aus erschließungstechnischen Gründen notwendige Maß beschränkt und soweit keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden (z. B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke).

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

6.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträucher (BauGB § 9 (1) Nr. 25 a)

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Laubgehölze sind Nadelgehölzen vorzuziehen (vgl. Vorschlag Artenliste).

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist in mind. 3 m Breite mit standortgerechten Sträuchern im 1-m-Raster aufzupflanzen.

Artenliste 1 (Vorschlag):

Bäume	
Tilia cordata	(Winterlinde)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Acer campestre	(Feldahorn)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sträucher	
Cornus mas	(Kornelkirsche)

Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa rubigionasa	(Weinrose)
Salix caprea	(Salweide)
Viburnum opulus	(Schneeball)

Die Sträucher sind in einer Qualität und Größe von mindestens 2 x v. 60-100 zu pflanzen.

Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen empfohlen. Dies insbesondere an Garagen, Mauern und überwiegend geschlossenen Gebäudewänden. Nachstehend wurden einige Arten vorgeschlagen, die sich in Bezug auf ihre Standortansprüche, bei den Kletterhilfen und bei ihrer Wüchsigkeit noch ein mal differenzieren.

Artenliste 2 (Vorschlag)

Wisteria sinensis	(Blauregen)
Hedera helix	(Efeu)
Clematis vitalba	(Gemeine Waldrebe)
Clematis-Hybriden	(Waldrebe)
Lonicera caprifolium	(Jelängerjelieber)
Hydrangea petioralis	(Kletterhortensie)
Rosa-Arten	(Kletterrosen)
Polygonum aubertii	(Knöterich)
Aristolochia macrophylla	(Pfeiffenwinde)
Jasminum nudiflorum	(Winterjasmin)
Parthenocissus-Arten	(Wilder Wein)

Die erstellten Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

6.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, während der Bauzeit sofern notwendig gemäß DIN 18920 zu schützen, innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer fachgerecht zu pflegen und falls stark abgängig oder nicht mehr standsicher gleichwertig zu ersetzen.

Ist in begründeten Einzelfällen ein Einzelbaum zu erhalten, wird ein gleichwertiger Ersatz im Verhältnis 1:3 festgelegt.

6.4 Die privaten Grünflächen sind durch die Grundstückseigentümer im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung, herzustellen. Die Durchführung der Maßnahmen ist nachzuweisen.

7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (2) BauGB)

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist so auszubilden, daß ein niveaugleicher Anschluß der Grundstücksfläche an die Verkehrsfläche möglich ist.

8 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

In einem Teilgebiet (Fläche III) sind entsprechend der Entwässerungskonzeption zum Bebauungsplan Flächen für die Regenwasserbehandlung (Versickerungspolder) festgesetzt.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 5, 10, 12 und 86 der LBauO von Rheinland Pfalz)

1 Außenanlagen (§ 86 (1), § 12 (1) LBauO)

1.1 Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind einzufrieden. Hierfür wird vorgeschrieben:

- Freiwachsende oder geschnittene Hecken aus einheimischen Gehölzarten (Hainbuche, Liguster) bis maximal 0,80 m Höhe mit eingewachsenem Drahtgeflecht.
- Natursteinmauern bis maximal 0,60 Höhe mit freier Hinterpflanzung
- Senkrechte Holzlattenzäune mit freier Hinterpflanzung.
- Sockelmauern und Kantensteine bis 0,20 m Höhe sind in Verbindung mit Holzlattenzäunen und/oder Heckenpflanzungen zulässig.

1.2 Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

1.3 Im übrigen Grundstücksbereich darf die Gesamthöhe einer Einfriedung 1,50 m nicht überschreiten. Soweit Drahtgeflecht verwendet wird, ist eine Hinterpflanzung mit Hecken aus bodenständigen Gehölzen notwendig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (1) LBauO)

2.1 An den Gebäuden (Fassaden und Dächer) und sonstigen Anlagen sind stark reflektierende Materialien nicht zulässig.

2.2 Die Dachneigungen sind durch Planeintrag vorgegeben mit 30 - 45 Grad.

2.3 Die Firstrichtung ist teilweise vorgegeben. Sie ist einzuhalten. Neben den Hauptfirstrichtungen sind senkrecht dazu Nebenfirste zulässig, wenn sie in der Höhe unter der Hauptfirstlinie bleiben und in ihrer Neigung und Traufhöhe auf die Hauptdachform Bezug nehmen.

2.4 Dachgaupen sind zulässig. Sie dürfen je Dachseite maximal ein Drittel der Hauslänge umfassen. Es gelten die Anforderungen nach 9.3 analog.

2.5 Nebengebäude und Garagen sollen mit Satteldächern bzw. Schrägdächern in Anlehnung an das Hauptdach versehen werden. Andere Dachformen sind zulässig.

3 Notwendige Stellplätze (§ 86 (3) Ziffer 1 LBauO)

Abweichend von der Stellplatzverordnung wird festgesetzt, daß je Wohneinheit zwei Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen nachzuweisen sind.

IV. Hinweise

1 Grundwasserstand, Höhenlage der Gebäude (Sockelhöhe)

Bei der Planung der baulichen Anlagen ist der Grundwasserstand mit schwankendem Wasserspiegel zu berücksichtigen.

2 Entwässerung

Gegen den Rückstau des Abwassers aus den öffentlichen Kanälen an die angeschlossenen Grundstücke hat jeder Grundstückseigentümer geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Einläufe, Ausgüsse usw. die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlußstelle der Grundstücksentwässerung liegen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen den Rückstau zu sichern. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen einzubauen.

3 Ausschöpfung der Grundflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen können nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch bau- und planungsrechtliche Bestimmungen z.B. durch Baugrenzen, Bautiefen und Grenzabstände vorliegen.

4 Belange des Denkmalschutzes

(Meldepflicht nach § 17 Denkmalschutz und Pflegegesetz vom 23.03.1978)

Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10 Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt und Wegkreuze, Bildstöcke, Gedenksteine, alte Gemarkungssteine o.ä. von der

Verwirklichung des Bebauungsplanes betroffen werden, so ist das Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig davon in Kenntnis zu setzen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

5 Altablagerungen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

6 Regenwasser

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser entsprechend den einschlägigen Vorschriften auf den Grundstücken in Zisternen oder sonstigen geeigneten Vorrichtungen aufzufangen und weiterzuverwenden (z. B. für die Gartenbewässerung). Nach vorliegendem Gutachten ist der Boden zur Versickerung nicht geeignet.

7 Boden

Der belebte Oberboden ist im Bereich der Bebauung und Versiegelung in der vorhandenen Stärke abzutragen, zu sichern und an einer von der Gemeinde zu bestimmenden Stelle zur Wiederverwendung in ordnungsgemäßen Mieten zu lagern.

8 Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen

Die öffentlichen Stellplätze sollen mit Pflaster, kombiniert mit offener Rasenfuge, ausgeführt werden.
Die Baumscheiben sollen unbefestigt mit offenem Boden vorgesehen werden und mindestens eine Größe von 5 qm aufweisen.

9 Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen

a) Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen sind als gärtnerische Anlage zu gestalten und zu unterhalten (die Anlage eines Naturgartens ist in diesem Sinne zu verstehen).

b) Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Sitzterrassen. Hierbei werden nur

wasserdurchlässige Befestigungen zugelassen. Diese sind z. B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, spezielles wasserdurchlässiges Pflaster, Kiesflächen oder wassergebundene Decken sowie Schotterterrassen, Bituminös gebundene Decken sowie Betonflächen sind nicht zulässig.

10 Qualifizierter Begrünungsplan

Zur Überprüfung der Einhaltung der Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen wird angeregt,dem jeweiligen Bauantrag einen qualifizierten Begrünungsplan beizufügen oder in anderer Form die Einhaltung grünplanerischer Festsetzungen nachprüfbar nachzuweisen.

11 Schallschutz

Entlang der K 18 (Mühlhofener Straße) können Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 für Wohngebiete auftreten. Durch Stellung der Gebäude bzw. den Einbau von Schallschutzfunktionen Klasse 2 sind angemessene Aufenthaltsqualitäten innen und außen erreichbar. Auf die Schallschutzberechnung Dr. Koehler, Leutwein + Partner, Karlsruhe (Anlage 1) wird hingewiesen.

Gegenüber dem Aussiedlerbetrieb 'Georgenhof' sind Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung der Kocks Consult GmbH (Anlage 2) erforderlich. Sie sind durch den Abstand und die Verwendung von Schallschutzfenstern Klasse 2 bei Schlafräumen gesichert.

Billigheim-Ingenheim, den 9. 02. 1998

Ortsgemeinde 1 Billigheim-Ingenheim

- Heugel -
Bürgermeister