GEMEINDE BÖCHINGEN

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM HÖBEL"

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

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
   in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I s. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

2. Veordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung - (BauNvO)
   in der Fassung vom 23. Januar 1990 (GGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 307)

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

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

5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
   in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (GBGl. I S. 58)

6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
   in der Fassung vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 110)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" wird festgesetzt.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

1.3 a) Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Höhe der baulichen Anlagen und durch die Grundflächenzahlen gem. Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (siehe hierzu auch Kap. IV Hinweise, Punkt 3).

b) Die Traufhöhe wird bei Einzelhäusern durch das Maß zwischen der Oberkante Straße und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt. Maßgebend ist die Höhe des Straßenabschnittes, an dem sich der Hauseingang befindet (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand, gemessen in Grundstücksmitte).

c) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf eine Höhe von 0,80m, gemessen von der Oberkante des Straßenabschnittes, an dem sich der Hauseingang befindet (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand, gemessen in Grundstücksmitte), nicht überschreiten.

2 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

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.

2.2 Bei Doppelhäusern sind die Firstrichtungen senkrecht zu den anzubauenden seitlichen Grundstücksgrenzen zu orientieren.

3 Stellplätze ,Garagen und Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Einzel-Stellplätze, sowie Einzel- und Doppelgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.

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

3.3 Die Zufahrtsbreite darf maximal 3.00 m je Garagen- bzw. Stellplatzeinheit betragen.

3.4 Mit Garagen und Stellplätzen ist zu vorderen Grundstücksgrenzen insbesondere auch zu öffentlichen Wegen, ein Grenzabstand von mind. 1.50 m einzuhalten.

4 Grundstücksgestaltung (§ 9 Abs. 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 Abhängig-

keit von der Straßenoberkante möglich. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sollten dabei weitgehend einander ausgeglichen werden.

4.2 Die Grundstückszufahrten und alle Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zur straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze der Straßenebene anzugleichen (z.B keine Abfahrten zu Garagen im Untergeschoß!).

5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen (BauGB § 9 Abs. 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 Abs. 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 xv, 14-16 betragen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzziehung) als Ausnahme zugelassen werden.

5.3 Auf den im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind entlang der KFZ-Stellplätze Hecken anzupflanzen mit einer Höhe von 1,50 m. Die Hecken sollten in regelmäßigen Abständen beschnitten werden.

5.4 Zum Ersatz von bleibenden Beeinträchtigungen wurden außerhalb des Baugebiets zwei Bereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

I. Extensivierung und Abpflanzung eines Teilbereichs des Lagerplatzes der Straßenmeisterei an der K 52

ca. 250 qm Abflanzung mit den folgenden Arten:

Salweide	Salix caprea
Silberweide	Salix alba
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Frangula alnus

Die im Inneren der Pflanzung befindliche Feuchtfläche (ca. 300 - 400 qm) unterliegt der folgenden Pflege:

- einmalige Mahd pro Jahr nicht vor dem 15. Juni
- kein Grünlandumbruch zulässig
- keine Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln erlaubt
- keine Ent- bzw. Bewässerung und Reliefveränderung

II. Anpflanzung von 14 hochstämmigen Obstbäumen aus regionaltypischen Sorten entlang des Verbindungsweges zwischen Böchingen und Flemlingen.

6 Private Grünflächen (§ 9, Abs. 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 Abs. 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 2xv, 60-100 zu pflanzen.

Zusätzlich wird empfohlen im Pflanzriegel im Abstand von 10 m ein Obst- oder ein Walnußbaum als Hochstamm vorzusehen soweit die Randbedingungen dies zulassen. Die Obstbäume sollten sich möglichst aus pflegeleichten alten und regional typischen Sorten zusammensetzen.

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	(Kletterosen)
Polygonum aubertii	(Knöterisch)
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.

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

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

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8 Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der LBauO von Rheinland-Pfalz)

8.1 Dächer

a) Zulässig sind Satteldächer bzw. versetzte Satteldächer (versetzter First) oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 38 und 45 °. Für Doppelhäuser wird eine Dachneigung von 45° vorgegeben.

Grenzgaragen können darüber hinaus mit Flachdach oder geneigtem Dach ausgeführt werden.

b) Die Dachmaterialien sollten ziegelartig und in einem Rot- bis Braunton gehalten sein. Unzulässig sind glänzende oder reflektierende Materialien.

8.2 Dachgaupen

a) Dachgaupen sind bis zu einem Drittel der Hausbreite zulässig.

b) Die Breite einzelner Dachgaupen darf maximal 4,00 m betragen.

c) Die Summe der Breiten aller Dachgaupen auf einer Dachseite darf die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

d) Der Abstand zweier Gaupen zueinander hat mindestens 1,00 m zu betragen.

e) Der Abstand der Gaupen von der Hauskante hat mindestens 1,25 m zu betragen.

f) Das Gaupendach muß mind. 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes anschließen (gemessen in der Dachschräge).

8.3 Einfriedigungen

a) Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und an seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m von der vorderen Grundstücksgrenze sind zulässig:
Stellkante maximal 0,10 m Höhe mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen (max. 0,70 m Höhe)

Holzlattenzaun mit senkrechter Verbretterung bis max. 0,70 m Höhe,

vergleichbare Einfriedigungen aus Stahl.

b) Im übrigen Grundstücksbereich darf die Gesamthöhe einer Einfriedigung 1,50 m nicht überschreiten. Soweit Drahtgeflecht verwendet wird, ist eine Hinterpflanzung mit Hecken aus bodenständigen Gehölzen erforderlich. Als Heckenpflanzen sind vornehmlich Laubgehölze aus folgender Liste zu verwenden:

Liguster	Ligustrum spec.
Spierstrauch	Spirea arguta
Weinrose	Rosa rubigionsa
Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus spec.

Nadelgehölze (Koniferen aller Art) sind als Heckenpflanzen zu vermeiden.

c) Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

d) Bezugspunkt für die unter Punkt 8.4 a) - e) genannten Höhen ist die Oberkante des Straßenabschnitts, an der sich der Hauseingang befindet (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand, gemessen in Grundstücksmitte).

e) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen seitliche Sichtschutzblenden zulässig. Die Sichtschutzblende darf eine Tiefe von 3,00 m ab Haushinterkante und eine Höhe von 2,00 m über Oberkante Terrasse nicht überschreiten.

8.4 Müllsammelbehälter

Die Standorte der Abfallsammelbehälter sind entweder in die Gestaltung der Baukörper (Häuser oder Garagen) zu integrieren oder mit Spalieren oder Pergolen in Verbindung mit Kletterpflanzen und / oder Heckenanpflanzungen zu begrünen, so daß sie der direkten Sicht entzogen sind.
Die Heckenpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoßbereich als Einzelbuchstaben, mit einer max. Buchstabenhöhe von 0,40 m, direkt auf die Außenwand befestigt, zulässig. Im Bereich des 1. Obergeschosses sind nur Fahnentransparente oder Stechschilder zulässig.

8.6 Außenantennen

Zur Versorgung im Gebiet befindlicher Gebäude ist nur eine Antenneneinheit (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) pro Gebäude zulässig.

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

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 Landesamt für Denkmalpflege 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 Zysternen oder sonstigen geeigneten Vorrichtungen

aufzufangen und weiterzuverwenden (z. B. für die Gartenbewässerung) oder zur Versickerung zu bringen. Die gesetzlichen Grundlagen sind dabei zu beachten.

Entsprechend sollten die Straßenabwässer in Mulden versickert werden, wenn eine Gefahr des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

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 am Gebietseingang sollen mit Pflaster, kombiniert mit offener Rasenfuge, ausgeführt werden.
Die Baumscheiben sollen unbefestigt mit offenem Boden hergestellt 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 Schutzflächen der 20-kV-Freileitung der Pfalzwerke

Das Planungsgebiet wird im Nordwesten von einer 20-kV-Freileitung der Pfalzwerke bzw. deren Schutzstreifen tangiert. Die Schutzstreifen sind im Plan dargestellt. Eine

Bebauung ist im Bereich der Schutzstreifen nicht zugelassen, die Bepflanzung unterliegt Auflagen und Bindungen.

Baugesuche, die Grundstücke in Nachbarschaft der Freileitung und der ausgewiesenen Schutzstreifen betreffen sind der Betriebsverwaltung Landau der Pfalzwerke vorzulegen.

12 Schallschutz

Bei dem am nächsten zur L 513 (Walsheimer Straße) gelegenen Grundstück kann es zu einer Überschreitung der Grenzwerte für Verkehrslärm entsprechend der Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) kommen. Durch Verwendung von Außenbauteilen gemäß Lärmpegelbereich III der Tab.8 der DIN 4109 und entsprechende Anordnung der Raumnutzungen sind angemessene Aufenthaltsqualitäten erreichbar. An allen anderen Stellen sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich, wenn die Außenbauteile den Anforderungen des Wärmeschutzes genügen. Auf die Schalltechnische Untersuchung Dr. Koehler, Leutwein + Partner, Karlsruhe (s. Anlage) wird hingewiesen.

Böchingen, den 30. 01. 1996

- Walter -
Ortsbürgermeister