ORTSGEMEINDE IMPFLINGEN

BEBAUUNGSPLAN >AN DER SAUWEIDE<

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nrn. 5 und 6, Abs. 5 sowie § 5 und 6 BauNVO

Entsprechend dem Planeinschrieb wird das Baugebiet als Dorfgebiet (MD) bzw. als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in dem Gebiet nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 (Abs. 2), 17, 18 und 19 BauNVO

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem Planeinschrieb mit 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt.

1.2.2 TRAUFHÖHE (Wandhöhe nach Definition der LBauO von Rheinland-Pfalz)

Die Traufhöhe beträgt max. 4,8 m.
Bei Wohngebäuden sind Kniestöcke bis max. 1,0 m zulässig.

1.2.3 HÖHENBEZUGSPUNKTE

Bezugspunkt für die Wandhöhe ist das mittlere Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße.

1.3 BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

1.4.1 ALLGEMEIN

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4.2 AUSNAHME: LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBSGEBÄUDE

Dem landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieb wird die Errichtung von Betriebsgebäuden auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht.

Hierbei sind die Festsetzungen in Position 1.2.2 sowie die Bauordnungsrechlichen Festsetzungen zu beachten. Die Gebäude sind grundsätzlich traufständig zur freien Landschaft hin zu orientieren.

1.4.3 WINTERGÄRTEN

Wintergärten dürfen bis 3,0 m über Baugrenzen hervortreten.
Hierbei ist ein Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

1.5 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Die Stellung der Gebäude (Trauf- oder Giebelständigkeit) wird durch die Festsetzung von Firstlinien geregelt.

1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 45 LBauO

Für die erste Wohneinheit in einem Gebäude sind zwei Stellplätze/Garagen nachzuweisen.
Für eine zweite Wohneinheit ist eine weitere Abstellmöglichkeit nachzuweisen.

1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Haus zulässig.
Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Haus zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 5 und 86 LBauO

2.1 GRUNDSÄTZLICHES

Um eine von der Gemeinde gewünschte regionaltypische Bebauung und Gestaltung zu gewährleisten, sind die folgenden Regularien unerlässlich. Es wird damit versucht, regionaluntypischen Formen und einer ausufernden Materialvielfalt städtebaulich vertretbare Formen und gestalterisch akzeptable Materialien und Farben entgegenzusetzen.

2.2 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE
§ 9 Abs. 2 BauBG

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe beträgt 0,3 m bis 0,7 m.

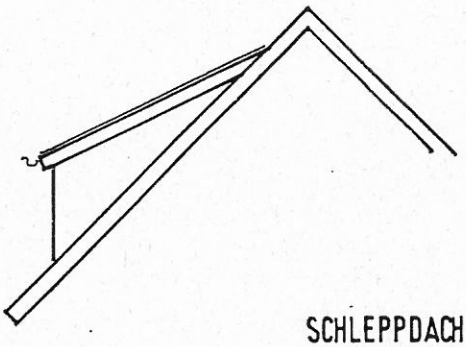
Bezugspunkt für diese Höhen ist die Oberkante Fertigfußboden zum mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße.

2.3 DACH (siehe hierzu die Skizzen auf der nachfolgenden Seite)

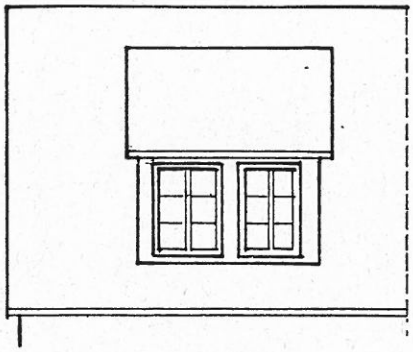
2.3.1 DACHFORM

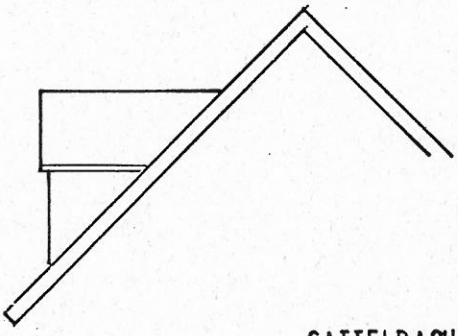
Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden.

SKIZZEN ZU DACHAUFBAUTEN

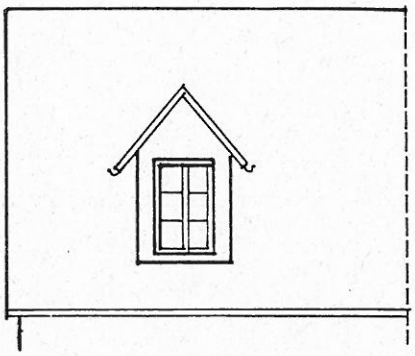


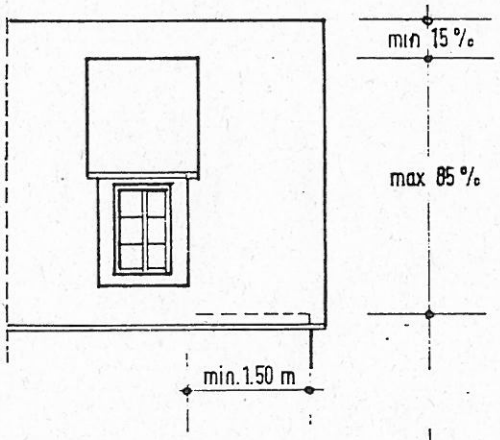
SCHLEPPDACH

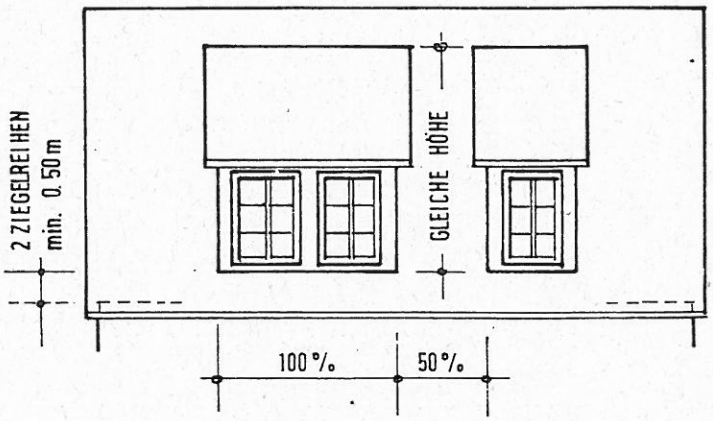


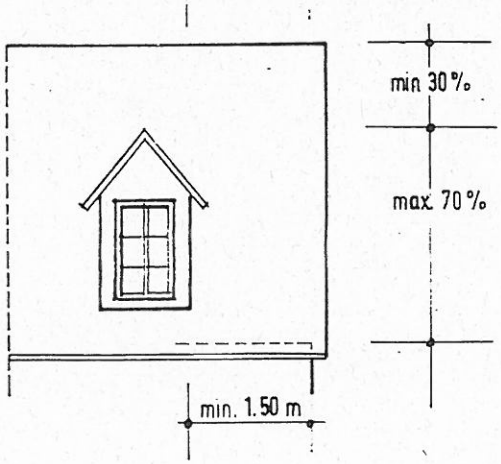


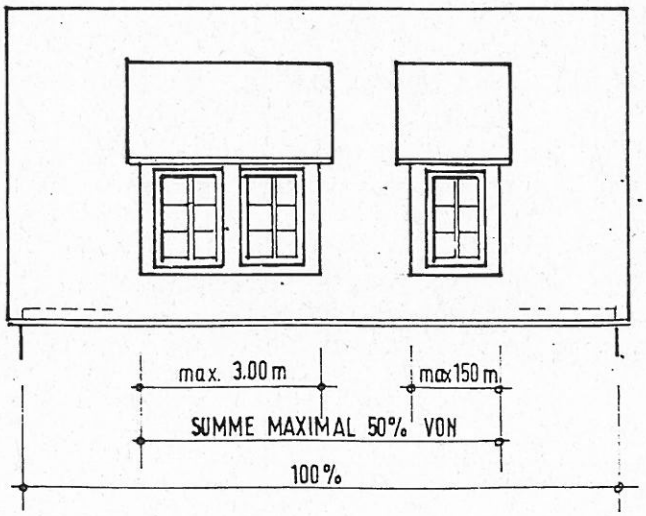
SATTELDACH











2.3.2 DACHNEIGUNG

2.3.2.1 Die Dachneigung beträgt 40° bis 45°.

2.3.2.2 Die Dachneigung von Gauben mit Satteldächern beträgt 40° bis 45°.

2.3.2.3 Die Dachneigung von Gauben mit Schleppdächern beträgt 20° bis 35°.

2.3.2.4 Die Dachneigungen von Doppelhäusern und von aneinander gebauten Garagen müssen angeglichen werden.

2.3.3 DACHÜBERSTÄNDE

2.3.3.1 Im Giebelbereich sind Dachüberstände von 0,4 m bis 0,6 m zulässig.

2.3.3.2 Im Traufbereich sind Dachüberstände von 0,2 m bis 0,5 m zulässig. Über Eingängen in Traufbereichen sind Dachüberstände bis zu 1,5 m Auskragung, bei einer Breite von 2,5 m zulässig.

2.3.3.3 Dachüberstände von Gauben sind zwischen 0,2 m und 0,3 m zulässig.

2.3.4 DACHAUFBAUTEN

2.3.4.1 Es sind Satteldach- und Schleppdachgauben zulässig.
Pro Dachfläche eines Hauses ist nur ein Gaubentyp zulässig.

2.3.4.2 Bei Gauben bis zu 1,5 m Breite sind Sattel- und Schleppdächer zulässig.

2.3.4.3 Bei Gauben die breiter als 1,5 m sind, sind nur Schleppdächer zulässig.

2.3.4.4 Die maximale Breite einer Schleppdachgaube wird auf 3,0 m festgesetzt.

2.3.4.5 Die Gauben dürfen in der Addition 5o% der Trauflänge nicht überschreiten.

2.3.4.6 Bei Anordnung von mehreren Gauben auf einer Dachfläche ist ein Abstand untereinander von mindestens 50% der Gesamtbreite der größeren Gaube einzuhalten.

2.3.4.7 Der Abstand der Gauben vom Giebel muss mindestens 2,5 m betragen.

2.3.4.8 Der obere Anschlusspunkt einer Gaube ans Dach darf bei Satteldachgauben höchstens bei 70%, bei Schleppdachgauben höchstens bei 85% der Gesamtdachhöhe liegen.

2.3.4.9 Bei mehreren Gauben müssen die unteren Anschlusspunkte der Gauben auf einer Höhe und mindestens zwei Ziegelreihen über dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut liegen.

2.3.5 DACHFLÄCHENFENSTER

2.3.5.1 Dachflächenfenster sind zulässig. Sie dürfen in der Addition ihrer Breite 20% der Trauflänge jedoch nicht überschreiten.

2.3.5.2 Die maximale Breite eines Dachflächenfensters darf 1,0 m nicht überschreiten.

2.3.5.3 Dachflächenfenster müssen hochformatig sein.

2.3.5.4 Der Abstand eines Dachflächenfensters vom Giebel muss mindestens 2,5 m betragen.

2.3.5.5 Die Oberkante eines Dachflächenfensters darf höchstens auf der halben Höhe des Daches liegen.

2.3.5.6 Bei mehreren Dachflächenfenstern ist der untere Anschlusspunkt auf eine Höhe zu legen.

2.3.5.7 Dachflächenfenster sollten auf die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.

2.3.6 DACHEINSCHNITTE

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3.7 DACHMATERIALIEN

Für Dacheindeckungen sind naturrote oder rote Ziegeln oder Dachbetonsteine in den gleichen Farben zulässig.

2.4 ZWERCHGIEBEL MIT ZWERCHDACH

Zwerchgiebel mit Zwerchdächern sind bis zu einer Breite von 3,5 m zulässig. Die Dachneigung muss der des Hauptdaches entsprechen.

2.5 SONNENENERGIENUTZUNG

Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig und erwünscht, wenn sie auf die Gestaltung des Bauwerks und auf den Rhythmus der Fassadenöffnungen abgestimmt sind.

2.6 FASSADENGESTALTUNG

2.6.1 FASSADENFLÄCHEN

2.6.1.1 Zulässig sind glatte oder schwach strukturierte Putzfassaden, Sichtmauerwerk aus Sandsteinen sowie Holzverblendungen oder Massivholz.

2.6.1.2 Putzfassaden sollen in hellen, dezenten Farbtönen angelegt werden.

2.6.1.3 Als Holzverkleidungsmaterial sollte aus baukulturellen und ökologischen Gründen nur europäisches Holz verwendet werden.

2.6.2 SOCKEL

Der Sockel ist im Farbton dunkler zu gestalten als die Fassade.

2.6.3 FASSADENÖFFNUNGEN ....

2.6.3.1 ... für Fenster

Fassadenöffnungen von direkt vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Fassaden sind hochformatig auszuführen. Das Verhältnis Höhe zu Breite ist so zu wählen,dass das später eingesetzte Fenster ein Hochformat von 100% zu kleiner/gleich 80% hat.

2.6.3.2 ... für Garagentore

Die Formate von vom Straßenraum aus einsehbaren Garagentoren sind hochformatig bis quadratisch zu wählen.

...

2.7 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN

2.7.1 GRENZEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM

Einfriedungen können gebildet werden durch Mauern, Holzstakketenzäune und/oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen. Mauern und Holzstakketenzäune sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

2.7.2 GRENZEN ZU DEN NACHBARGRUNDSTÜCKEN

Die Grenzen zu den Nachbargrundstücken können mit Mauern, Holzstakketenzäunen und Drahtgeflechtzäunen sowie mit Hecken aus einheimischen Gehölzen gebildet werden.

2.7.3 GRENZEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT

Der Übergang zwischen freier Landschaft und Siedlungsbereich ist mit Pflanzen aus der in der Anlage beigefügten Pflanzenlisten zu gestalten.

Eine notwendige Abgrenzung ist nur zulässig in Form von bis zu 1,8 m hohen Drahtgeflecht- oder bis zu 1,0 m hohen Holzstakketenzäunen. Dabei müssen Drahtgeflechtzäune in mindestens 0,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze innerhalb einer Bepflanzung errichtet werden.

2.7.4 MATERIALIEN FÜR MAUERN

Die zulässigen Materialien für Mauern beschränken sich auf Sandsteine, unglasierte und unstrukturierte Ziegel sowie auf mit hellen unauffälligen Farben gestrichene, glatte oder schwachstrukturierte Verputze.

2.7.5 MATERIALIEN FÜR TÜREN UND TORE IN MAUERN UND ZÄUNEN

Türen und Tore in Mauern und Zäunen sind aus Holz zu errichten.

2.8 ANTENNEN

Aus gestalterischen Gründen sollten Antennen nach Möglichkeit an vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Stellen angebracht werden.

2.9 WERBEANLAGEN

2.9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.9.2 Die maximale Größe von Werbeanlagen beträgt 0,4 m².

2.9.3 Die Verwendung selbstleuchtender und fluoreszierender Werbeanlagen ist unzulässig.

2.9.4 Werbeanlagen an der Fassade dürfen nur innerhalb der Erdgeschosszone angebracht werden und eine maximale Höhe von 0,4 m nicht überschreiten.

2.10 MÜLLBEHÄLTER

Müllbehälter sind so unterzubringen, dass sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigungen mit sich bringt.

....

2.11 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
§ 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Archäologische Funde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
§ 9(1) BauGB i.V.m. § 17 LPflG und § 8a BNatSchG

3.1 Parallel zum Quodbach wird eine 10 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB auszuweisen. Um eine ordnungsgemäße Bepflanzung und Pflege zu gewährleisten, wird diese Fläche Eigentum der Ortsgemeinde.

Auf dieser Fläche ist entlang des Quodbachs eine dreireihige Bepflanzung mit Erlen, Faulbaum und Schneeball anzulegen.

Daran anschließend ist eine von ihren Ausmaßen noch zu berechnende Regenrückhaltefläche (Retentionsfläche) für Oberflächenwasser in Form einer Mulde anzulegen. (siehe hierzu Pos. 3.13)

Der restliche Bereich dieser 10 m breiten Fläche ist als offene Krautzone anzulegen.

3.2 Im Westen des Gebiets ist entlang der Grundstücksgrenzen eine 3 m breite, private Grünfläche auszuweisen, die zweireihig mit Büschen und Bäumen zu bepflanzen ist.

3.3 Im Osten des Gebietes, nördlich der Erschließungsstraße, ist parallel zur Obergasse entlang der Grundstücksgrenze eine 3 m breite, private Grünfläche auszuweisen, die zweireihig mit Büschen und Bäumen zu bepflanzen ist.

3.4 Im Bereich der Kfz-Stellplätze wird ein Pflanzgebotsstreifen ausgewiesen.

3.5 Alle unter den Positionen 3.1 bis 3.4 aufgeführten Ausgleichsbegrünungsmaßnahmen sind frühzeitig, spätestens jedoch 18 Monate nach Rohbauvollendung zu realisieren.

3.6 Entlang des Quodbachs werden auf einer Länge von 100 m Pflanzmaßnahmen realisiert. Die dortige vorhandene Vegetation wird ergänzt durch Erlen, Faulbäume und Schneeballbüsche.

In dem im Rechtsplan gekennzeichneten Schutzstreifen der 20-kV Hauptversorgungsleitung können jedoch keine Bäume neu angepflanzt werden.

Diese Ausgleichsmaßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen zu realisieren.

3.7 Versiegelungen sind zu minimieren. Die nicht überbauten oder versiegelten Flächen der Grundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen.

3.8 Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzugestellen.

3.9 Wege auf privaten Grundstücken sind mit durchlässigen Belägen - Schotter, Kies, Rasengittersteinen o.ä. anzulegen.

3.10 Die Größe der Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen (z. B. Terrassen) darf max. 20 % der als überbaubare Fläche auf dem Grundstück ausgewiesenen Fläche betragen. Ausgenommen sind Grundstücke auf denen eine landwirtschaftliche Betriebsfläche errichtet wird.

3.11 Werden Flächen außerhalb der überbaubaren Fläche in Form von Terrassen o. ä. versiegelt, so ist

pro angefangene 20 m² Versiegelung ein hochstämmiger großkroniger Baum anzupflanzen. Die Pflanzung sollte so erfolgen, dass eine versiegelte Fläche beschattet wird.

3.12 Aufschüttung sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.
Der Aushub aus den Baugruben kann zum Ausgleich des als Senke ausgebildeten Plangebiets genommen werden. Weitere Aufschüttungen sollten nur in den Bereichen der Terrassen erfolgen.

3.13 Niederschlagswasser von Dächern oder sonstigen unbelasteten Flächen ist entsprechend des § 2 Abs. 2 des Landeswassergesetzes vor einer Ableitung in den Quodbach zurückzuhalten.

Aus diesem Grund wird auf der in Pos. 3.1 beschriebenen 10 m breiten Fläche parallel zum Quodbach eine Regenrückhaltefläche (Retentionsfläche) für Oberflächenwasser in Form einer ca.100 m³ Wasser fassenden Mulde angelegt.

Diese Fläche ist Bestandteil des Entwässerungskonzepts der Verbandsgemeindewerke. Danach ist geplant, die Außengebietsentwässerung des südlich am Plangebiet verlaufenden Feldwegs von der Kanalisation abzuhängen, um die durch die Neubebauung entstehende Mehrbelastung des Kanalsystems zu kompensieren.

Im Zuge der Erschließung des Neubaugebiets soll dann im Auftrag der Gemeinde die Flurentwässerung über einen Graben, der auf dem Feldweg westlich des Neubaugebiets anzulegen ist, dieser Regenrückhaltefläche und dann über ein Drosselrohr dem Quodbach zugeleitet werden.

Den Anliegern der drei westlichen Grundstücke wird von der Gemeinde gestattet, das Dachflächenwasser in diesen, westlich des Plangebiets verlaufenden Graben einzuleiten. Das Dachflächenwasser des im Nordosten des Plangebiets liegenden Grundstücks wird direkt in die Regenrückhaltefläche geleitet.

Darüber hinaus soll das Niederschlagswasser der Wohnstraße der Regenrückhaltefläche und dann dem Quodbach zugeführt werden. Auch diese Maßnahme ist von der Gemeinde zu veranlassen.

Die Einleitung in den Quodbach bedarf einer wasserrechtlichen Einleiteerlaubnis, die von der Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land für die Ortsgemeinde Impflingen zu beantragen ist.

3.14 Ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen ab einer Größe von 40 m² sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

3.15 Für zwei im Westen des Plangebiets existierende ältere Obstbäume wird ein Erhaltungsgebot gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

3.16 Sollten anstelle von Mauern Sockel als Abgrenzung zwischen Grundstücken errichtet werden, dürfen diese max.15 cm hoch gebaut werden. Der Abstand zwischen Sockel und Zaun muss mindestens 10 cm betragen.

HINWEISE:

3.17 Es wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung nach den Vorgaben der DIN 1054 (zulässige Belastung des Baugrunds) vorzunehmen.

3.18 Bei Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18 915 abzutragen und zu lagern.

3.19 Bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmassen sind im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen (Landespflegegesetz und Landesabfallgesetz) einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.20 Vegetationsbestände sind während der Baumaßnahmen entsprechend DIN 18 920 vor Beschädigungen zu schützen.

3.21 Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausfälle sind solange gleichartig und gleichwertig zu ersetzen, bis der Erfolg der angestrebten Ausgleichsmaßnahme gesichert ist.

3.22 Mit der Vorlage von Bauanträgen sind der Baugenehmigungsbehörde vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:100 mit Darstellungen und Erläuterungen der grüngestalterischen Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

3.23 Diesem Bebauungsplan ist im Anhang einer Pflanzenliste für geeignete Baum- und Straucharten, Obstbäume, Kletterpflanzen sowie eine „Hitparade der heimischen Fruchtsträucher" beigefügt.

Alle Pflanzungen sind mit den in diesen Pflanzenlisten aufgeführten Pflanzen auszuführen.

3.24 Zusätzlich zu den Pflanzenlisten ist eine Ablichtung der §§ 44 bis 47 des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zur Information beigefügt. Darin sind alle einzuhaltenden Abstände von Pflanzen zu Nachbargrenzen aufgelistet.