VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

>ACKERWIESEN<
IN DER ORTSGEMEINDE SIEBELDINGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

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

Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in dem Gebiet nicht zulässig.

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

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.
Überschreitungen - auch in geringfügigem Maß - sind nicht zulässig.

1.2.2 HÖHENBEZUGSPUNKTE

Bezugspunkt für die im Plan angegebenen Traufhöhen ist das mittlere Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße.

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

1.3.1 Es sind je nach Planeinschrieb Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

1.4.1 Die Stellplätze und Garagen sind innerhalb der im Planteil festgesetzten Flächen zu errichten.
Für die erste Wohneinheit in einem Gebäude sind zwei Stellplätze/Garagen nachzuweisen.
Für eine zweite Wohneinheit ist eine weitere Abstellmöglichkeit nachzuweisen.

1.4.2 Zulässige Einfahrten zu den Grundstücken sind im Plan dargestellt. Ihre maximal zulässige Breite beträgt 5 m.

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

Bei dem Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei den Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

1.6 ANPFLANZUNGEN BZW. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Festsetzungen hierzu finden sich in Position 3.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 2 BauGB, 86 LBauO

2.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE
§ 9 Abs. 2 BauBG

Bezugspunkt für die im Plan angegebene Erdgeschossfußbodenhöhen ist die Oberkante Fertigfußboden zum mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße.

2.2 DACH

2.2.1 Die Flachdächer der Garagen sind zu begrünen.
Die Aufbauhöhe des Pflanzsubstrats muss mindestens 6 cm betragen.

2.2.2 DACHMATERIALIEN

Für Dacheindeckungen sind naturrote oder rote Ziegel oder Dachbetonsteine in der gleichen Farbe zulässig.

2.3 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.

2.4 FASSADENGESTALTUNG

2.4.1 FASSADENFLÄCHEN

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

2.4.1.2 Putzfassaden sollen in hellen, dezenten Farbtönen angelegt werden.

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

2.4.2 SOCKEL

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

2..4.3 ÖFFNUNGEN FÜR FENSTER

Fassadenöffnungen von direkt vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Fassaden sind hochformatig bis quadratisch auszuführen, querformatige Öffnungen sind nicht zulässig. Durch Sprossenunterteilungen sind stehende Formate herzustellen.

2.5 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN

2.5.1 GRENZEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM

Die Grenzen zum öffentlichen Straßenraum können mit Mauern und Holzstakketenzäunen bis zu 1,2 m Höhe sowie mit Hecken aus einheimischen Gehölzen gebildet werden.

2.5.2 GRENZEN ZU DEN NACHBARGRUNDSTÜCKEN

Die Grenzen zu den Nachbargrundstücken können mit Mauern, Holzstakketenzäunen und Drahtgeflechtzäunen bis zu 2,0 m Höhe sowie mit Hecken aus einheimischen Gehölzen gebildet werden.

2.5.3 GRENZEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT

Der Übergang zu der im Anschluss an die eigentlichen Grundstücke im Süden gelegenen Fläche, die als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen ist, 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 Holzstakketenzäunen. Dabei müssen Drahtgeflechtzäune in mindestens 0,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze innerhalb einer Bepflanzung errichtet werden.

2.5.4 MATERIALIEN

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

2.6 ANTENNEN

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

Es besteht die Möglichkeit zur Breitbandverkabelung.

2.7 WERBEANLAGEN

2.7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

2.7.3 Die Verwendung selbstleuchtender und fluoreszierender Werbeanlagen ist unzulässig.

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

2.8 MÜLLBEHÄLTER

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

2.9 HINWEISE ZU ...

2..9.1 ... PFLANZENLISTEN UND GRENZABSTÄNDEN VON PFLANZEN

Pflanzenlisten und Informationen zu notwendigen Grenzabständen von Pflanzen finden sich im Anhang zu diesem Bebauungsplan.

2.9.2 ... ARCHÄOLOGISCHE FUNDEN

§ 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.

2.9.3 ... AUSHUBMASSEN

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

2.9.3 ... GASANSCHLUSS

Es besteht die Möglichkeit zum Anschluss an die örtliche Gasversorgung.

2.9.4 ... BAUGRUND

Es wird dringend empfohlen, die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 zu beachten.

3.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 17 LPflG und § 8a BNatSchG

3.1 Die südlich von den eigentlichen Baugrundstücken gelegene Fläche wird als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen. Alle anthropogenen Einflüsse in diesem Gebiet sind einzustellen, d.h. die Grundstückseigentümern haben diese Flächen brachliegen zu lassen.

3.2 Die Grundstücksgrenzen im Süden des Plangebiets sind auf einem 4 m breiten Pflanzgebotsstreifen dreireihig mit Büschen zu bepflanzen.

Pro Doppelhaushälfte und pro Einzelhaus ist in diesem Streifen mindestens ein Hochstammobstbaum anzupflanzen.

3.3 Pro Doppelhaushälfte und pro Einzelhaus ist im Vorgartenbereich an der Erschließungsstraße mindestens ein Hochstammobstbaum anzupflanzen.

3.4 Die in den Positionen 3.2 und 3.3 geforderten Ausgleichsbegrünungsmaßnahmen sind frühzeitig, spätestens jedoch 18 Monate nach Rohbauvollendung von den Eigentümern der jeweiligen Grundstücke zu realisieren.

Diesem Vorhaben- und Erschließungsplan sind im Anhang Pflanzenlisten für geeignete Baum- und Straucharten, Obstbäume und Kletterpflanzen sowie eine „Hitparade der heimischen Fruchtsträucher" beigefügt.

Alle in den Positionen 3.2 und 3.3 geforderten Pflanzungen sind mit den in diesen Pflanzenlisten aufgeführten Pflanzen auszuführen.

Die Mindestanforderungen an die Pflanzenqualität beträgt
- bei Sträuchern: 60-100 cm, 2xv.
- bei Bäumen: 14 - 16 cm Stammumfang.

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.

3.5 Die nicht überbauten oder versiegelten Flächen der Grundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen.

3.6 Die privaten Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3.7 Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen - Schotter, Kies, Rasengittersteinen, o.ä. - anzulegen.

3.8 Werden Flächen außerhalb der im Plan dargestellten Häuser, Wege und Terrassen versiegelt, so ist pro angefangene 20 m² Versiegelung ein hochstämmiger großkroniger Baum anzupflanzen. Die Pflanzung sollte so erfolgen, dass eine versiegelte Fläche beschattet wird.

3.9 Aufschüttung sind auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden. Aufschüttungen sollten nur in den Bereichen der Terrassen erfolgen.

3.10 HINWEISE:

3.10.1 Sollten im Plangebiet neben den belasteten, erhaltenswerte Böden gefunden werden, sind diese bei Baumaßnahmen entsprechend DIN 18 915 abzutragen und zu lagern.

3.10.2 Aushubmassen sind im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen (Landespflegegesetz und Landesabfallgesetz) einer Wiederverwertung oder - bei Belastung - einer Beseitigung zuzuführen.

3.10.3 Da eine breitflächige Versickerung im Plangebiet aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich ist, sollte das anfallende Regenwasser in der Reihenfolge der Aufzählung entweder in Zisteren gesammelt werden oder in einem Teich oder einer flachen Mulde auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten werden

Sollte diese Vorgehensweise von den einzelnen Grundstückseigentümern nicht gewüscht werden, kann das auf den Dächern und unbelasteten Flächen anfallende Wasser sowie das überschüssige Wasser aus den Zisternen und/oder Teichen oder Mulden über den Regenwasserkanal in das im Westen des Plangebiets zu errichtende Oberflächenwassersammelbecken eingeleitet werden. Von hier wird ein Überlauf in den parallel zum Sportplatz verlaufenden verrohrten Graben geschaffen.

3.10.4 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.

3.10.5 Die Kombination von Bäumen und Büschen als wichtiges naturräumliches Element wird empfohlen.

3.10.6 Sollten Vegetationsbestände erhalten werden, sind sie während der Baumaßnahmen entsprechend DIN 18 920 vor Beschädigungen zu schützen.

3.10.7 Begrünungen von Fassaden, Mauern und Pergolen werden empfohlen.

3.10.8 Die Anlage von Holzlagerplätzen wird empfohlen.

3.10.9 Auf den Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Bioziden sollte verzichtet werden.

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

Für Pflanzungen außerhalb der Pflanzgebotsflächen wird empfohlen, sich ebenfalls an die o.g. Pflanzenlisten zu halten.

3.10.11 Aussagen zur Ausbildung der Grenzen zum öffentlichen Raum, zum Nachbarn und zur freien Landschaft werden in den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

3.10.12 Sockel unter Begrenzungszäunen sollten weniger als 15 cm hoch gebaut werden und zwischen Sockel und Zaun sollte ein Abstand von mindestens 10 cm sein.

ORTSGEMEINDE SIEBELDINGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

(VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN >ACKERWIESEN<)

1. ÄNDERUNG

SEPTEMBER 2000

PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. REINHARD H. LIED
RAUM- UND UMWELTPLANER
HAUPTSTRASSE 3 * 76872 STEINWEILER
TELE 06349 FON 929530 FAX 929531

ORTSGEMEINDE SIEBELDINGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

(VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN >ACKERWIESEN<)

1. ÄNDERUNG

SEPTEMBER 2000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan wird die unter Position 1.2.1 mit 0,6 festgesetzte Grundflächenzahl auf 0,4 geändert.

BEGRÜNDUNG

Aufgrund der Größe der Grundstücke ist eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht notwendig. Eine Nutzung des Plangebiets als Mischgebiet ist auch bei einer Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet.

Bei der Änderung wird auch den umweltschützenden Belange des § 1 a des BauGB insofern Rechnung getragen, dass dadurch mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird und Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden.

+++ PLANUNGSBÜRO LIED +++ 76872 STEINWEILER +++ HAUPTSTRASSE 3 +++ TELE 06349 +++ FON 929530 +++ FAX 929531 +++

ORTSGEMEINDE SIEBELDINGEN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
(VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN >ACKERWIESEN<)
1. ÄNDERUNG SEPTEMBER 2000

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Änderungsbeschluss gemäß § 12 BauGB	17.04.2000
2.	Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.05.2000
3.	Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	07.12.2000
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom	12.12.2000
5.	Beschlussfassung über Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB	05.03.2001
6.	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.03.2001
7.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22.03.2001
8.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.03.2001
9.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	02.04.-02.05.2001
10.	Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.06.2001
11.	Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29.06.2001
12.	Beschluss des Plans als Satzung gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat	25.06.2001

13. Ausfertigungsvermerk: Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben und Erschließungs plans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Siebeldingen überein.

Landau, den 09.07.2001

Ortsgemeinde 1 Siebeldingen

(Nageldinger) Ortsbürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind nach § 10 BauGB am 12.7.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Landau i. d. Pf., den 16. 07. 2001
Verbandsgemeindeverwaltung
Landau-Land

Verbandsgemeinde 4 Landau-Land