

### **III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### **1.1 WA (allgemeines Wohngebiet; §4 BauNVO)**

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe)). Die in § 4 Abs. 2 Nr. BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2 bis 5 BauNVO bezeichneten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig, damit sind die in § 4 Abs. 3 Nr 1 genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausnahmsweise zulässig.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### **2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- auf 25 von Hundert beschränkt.

###### **2.2 Traufhöhen und Firsthöhen:**

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Traufhöhen festgesetzt.

Die Traufhöhen, der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudekante werden differenziert festgesetzt, demnach wird die Traufhöhe an der vorderen Baugrenze für eben und bergseits gelegene Baugrenzen der Grundstücke auf max. 4,5 m und für talwärts gelegene Baugrenzen der Grundstücke auf 6,5 m festgesetzt.

Die Firsthöhen werden einheitlich festgesetzt, die Firsthöhe wird für das gesamte WA-Gebiet mit max. 10,0 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt gilt für die Trauf- und Firsthöhen jeweils die Oberkante der Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe.

Rücksprünge im Grundriss, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen oder bei Realisierung von Pultdächern sich Wandhöhen ergeben, werden bis maximal 1/3 der Baukörperlänge zugelassen.

Die Traufe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dacheindeckung.

### **3. Bauweise; Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die offene Bauweise werden Einzelhäuser (N1) festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstrasse (Wohnstrasse) wird mit 3,0 m festgesetzt, die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze (im Mittel ca. 12,0 m) ist gemäss Planeintrag festgesetzt.

Gemäss § 23 Abs. 5 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile, hinter der zweiten Baugrenze von der Strassenbegrenzungslinie aus gesehen, beschränkt. Die Nebenanlagen sind mit einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> und einem umbauten Raum von max. 30 m<sup>3</sup> zulässig.

Garagen und Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich, hinter der zweiten Baugrenze, in dem als WA festgesetzten Gebiet unzulässig. Garagen/Carports (überdachte Stellplätze) sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen auf der Einfahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze/Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Bereichen, für die eine Einzelhausbebauung festgesetzt ist, Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

### **5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Die geplante Erschließungsstrasse wird mit der Zweckbestimmung „Wohnstrasse“ festgesetzt. Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche hat im „Mischprofil“ zu erfolgen, d. h. es ist ein einheitlicher, niveaugleicher Ausbau ohne Hervorhebung von Gehwegbereichen und Stellplätzen vorzunehmen.

Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden (vgl. schematische Darstellung möglicher Böschungen in der Planurkunde).

### **6. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Für erforderliche Leitungen ausserhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechenden, mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belasteten Flächen heranzuziehen.

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken über Mulden und Senken über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die Rückhaltung der Oberflächenwässer kann auch durch Zisternen erfolgen, wenn eine regelmäßige Entleerung entweder als Brauchwasser oder Versickerung sichergestellt ist. Grundsätzlich ist auch eine Kombination der verschiedenen Rückhalte- und Versickerungsanlagen zulässig. Die Notüberläufe aus den Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind an die öffentliche Regenwassersystem (Regenwasserkanal, offene Gräben und Mulden) anzuschließen. Auf den privaten Grundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 25 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche, jedoch ein Mindestvolumen von 5 m<sup>3</sup> Rückhaltung, herzustellen.

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Flächen/Verkehrsflächen (Wohnstraße) des Gebietes sind über einen Regenwasserkanal bzw. offene Gräben den zentralen Rückhalte- und Versickerungsanlagen südlich des Geltungsbereiches zuzuführen.

## **8. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB); Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 88 Abs.6 LBauO)**

Die festgesetzten Flächen sind unter Beachtung der verkehrstechnischen Anforderungen mit Gehölzen und Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen

### **8.2 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 88 Abs.6 LBauO)**

8.1.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.

8.1.2 Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

8.1.3 Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind vorwiegend mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen,) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

8.1.4 Auf jedem Grundstück ist pro 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.

**8.3 Ausgleichsmaßnahme; AM 3: Pflege von Extensivgrünland (Ökokonto der Ortsgemeinde) (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Die im Geltungsbereich 2 festgesetzte Fläche ist vom Ökokonto der Ortsgemeinde Schneckenhausen abzubuchen. Die Parzellen sind als Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die Fläche ist durch 1-malige Mahd, nicht vor dem 15. Juni eines Jahres, dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz ertragssteigernder Mittel zur Grünfüttererzeugung ist nicht statthaft.

**8.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

**8.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

**8.6 Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**

Stellplätze, Fußwege und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Splitbeläge, breites Fugenpflaster) herzustellen.

**8.7 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 1a Abs.3 BauGB)**

Durch öffentliche Maßnahmen wird ein Anteil von 21,2%, durch private Maßnahmen ein Anteil von 78,8% des Eingriffes verursacht. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind dem Plangebiet im gleichem Verhältnis zugeordnet.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 88 und § 52 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Dachform und Dachneigung**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Sattel-, Pult- (auch versetzte Pultdächer) und Walmdächer (jedoch keine sog. Krüppelwalme) zulässig.

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone zulässig; Nebengebäude und Garagen sind auch mit Flachdächern zulässig.

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

### **2. Einfriedungen**

Die Einfriedungen der Neubaugrundstücke sind auf maximal 1,20 m zu beschränken.

### **3. Fassaden**

Für die Außenwände sind natürliche Materialien zulässig. Eine grelle Farbgestaltung ist unzulässig.

### **4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

### **5. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege**

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze (außer Terrassen) sind vorwiegend wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

## **IV HINWEISE (- Nicht Bestandteil der Satzung -)**

### **1.0 Versickerung von Oberflächenwasser**

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst für eine Wiederverwendung zu sammeln. Nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswässer, die nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt werden können, sind soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und einer Versickerung zuzuführen. Bei Realisierung von Rückhalteanlagen sollte das Fassungsvermögen mindestens 5 m<sup>3</sup>, das der Mulden 20 m<sup>2</sup> betragen.

### **2.0 Schutz gegen Vernässung**

In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist u. U. zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

### **3.0 Minimierung von Abfällen / Schutz des Mutterbodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

### **4.0 Archäologische Funde**

Dem Landesamt für Denkmalpflege Speyer sind der Beginn der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig anzuzeigen und archäologische Funde unverzüglich zu melden.

### **5.0 Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau**

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die DIN 4020, und DIN 1054 zu beachten. Eine Versickerung von Oberflächenwasser in Hanglage kann bei ungünstigen Voraussetzungen zu Rutschungen führen.

### **6.0 Hinweise der Pfalzwerke Aktiengesellschaft**

Bei der Erschließung werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Vor Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei der Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich der unterirdischen Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse zur Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen."

## 7.0 Hinweise des Landesbetriebes Straße und Verkehr

Es wird daher darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass gegen den Baulastträger der Landesstraßen L 382 und L 388 keinerlei Forderungen bezüglich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) gestellt werden.

## 8.0 PFLANZLISTE ZU DEN LANDESPFLEGERISCHEN FESTSETZUNGEN

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 70-90 cm
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben - Kirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben - Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

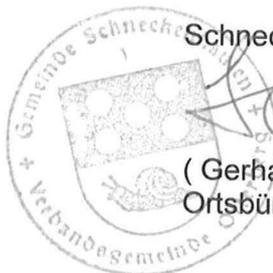
Aufgestellt: Kaiserslautern, den 27.04.2006  
Geändert: Kaiserslautern, den 03.07.2006

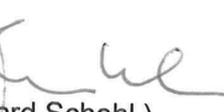
WVE GmbH  
Im Auftrag

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz  
(Stadtplaner)

Ausgefertigt:

Schneckenhausen, den 7. Juli 2006



  
 ( Gerhard Schohl )  
 Ortsbürgermeister

# BEGRÜNDUNG

## Satzungsexemplar

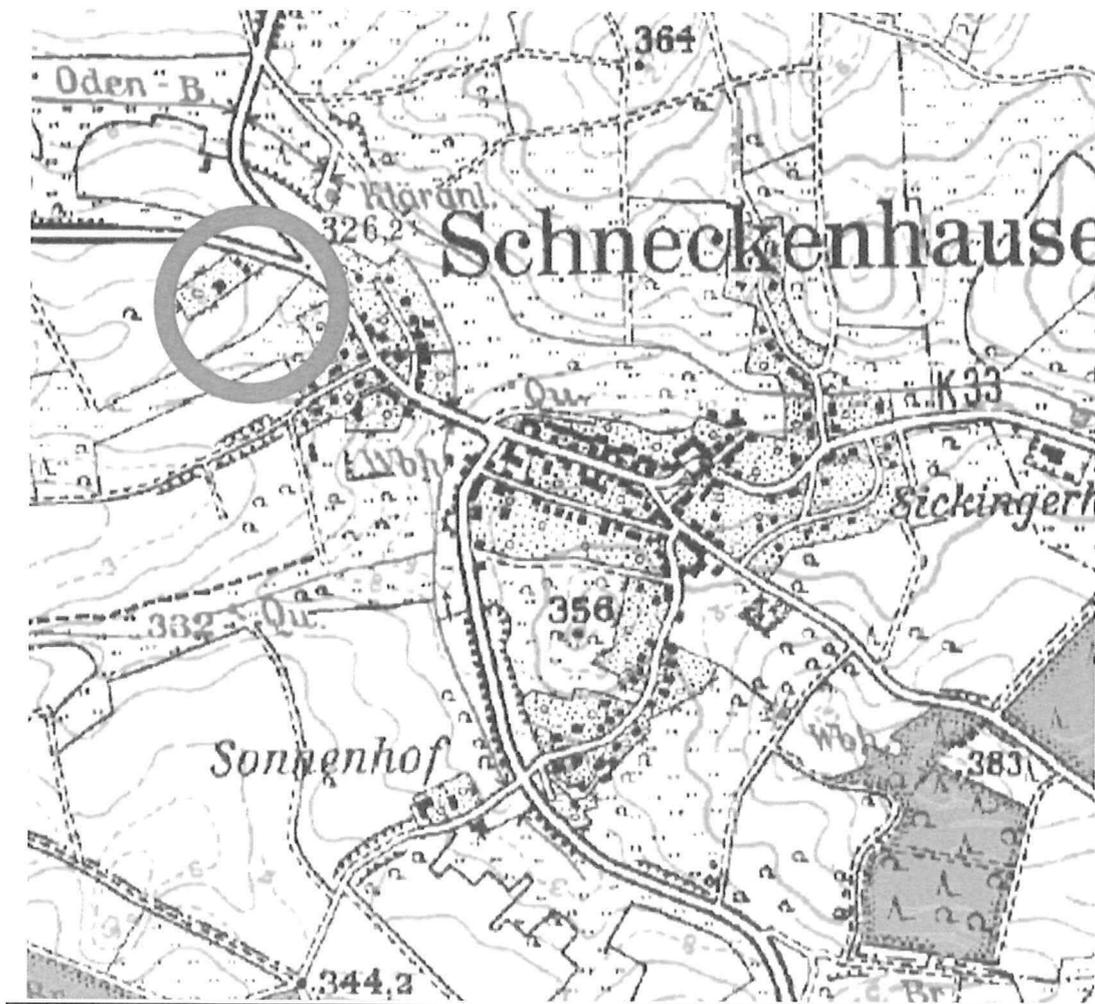
(Gem. § 10 ABS. 1 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

## ZUM

## BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELHÜTTE"

1. Ausfertigung

## ORTSGEMEINDE SCHNECKENHAUSEN



Aufgestellt:

18.05.2006

Geändert:

03.07.2006



DIPL.-ING. H. W. SCHLUNZ