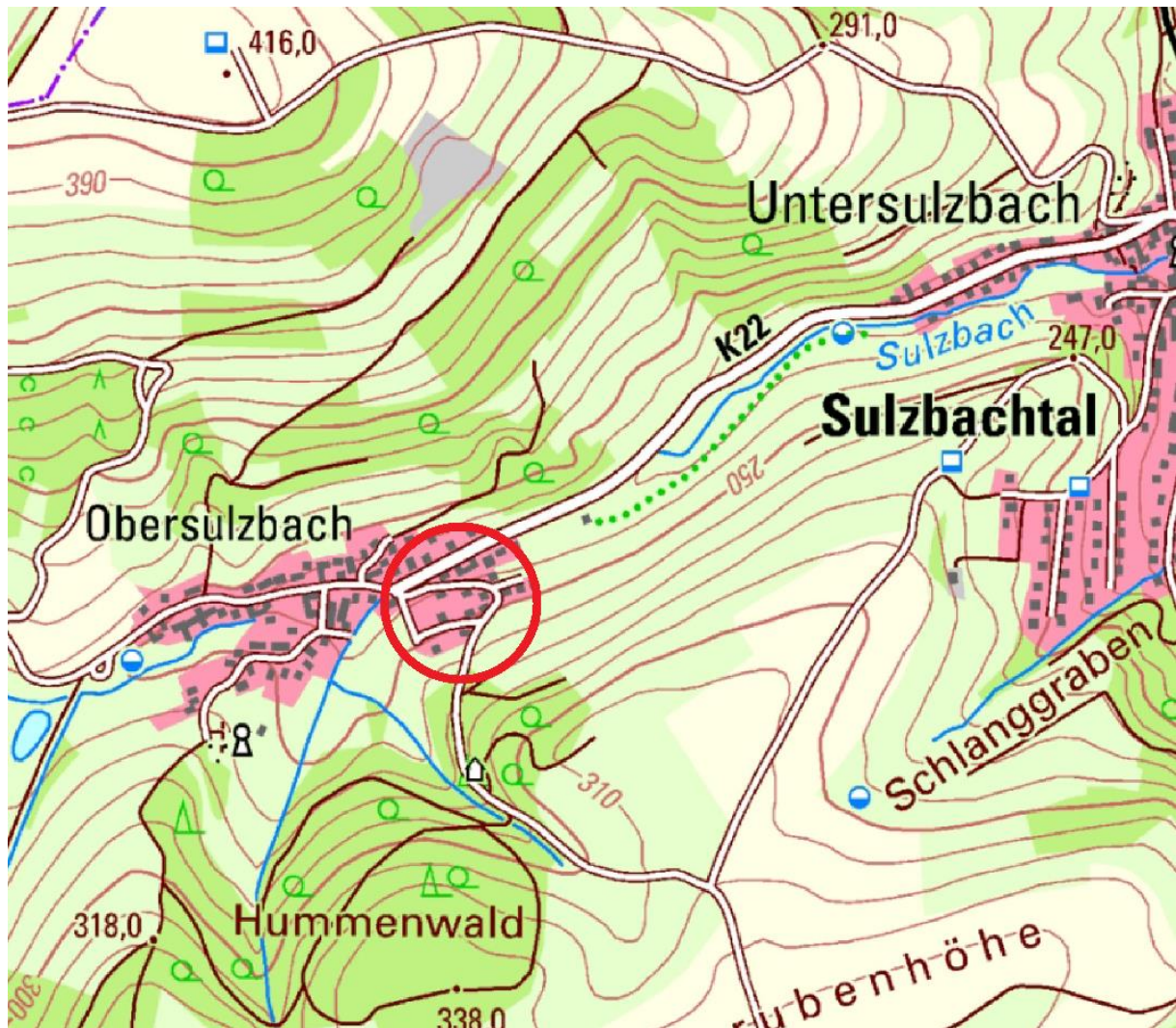


ORTSGEMEINDE SULZBACHTAL ORTSTEIL OBERSULZBACH

Bebauungsplan

„Am Hummenwald, 2. Änderung“

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Textliche Festsetzungen

Stand: 16.12.2016

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern
Dipl. Ing. H.W. Schlunz / B.Sc. K. Söhn

AUSGANGSSITUATION

Bebauungsplan „Am Hummenwald, 1. Änderung“ aus dem Jahr 1998

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
2. **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)**
in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
3. **Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken-Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
4. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. Nr.4, S. 19)
5. **Landespfllegegesetz (LpflG)**
in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)
6. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
7. **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetztes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
8. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
9. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)**
in der Neufassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)

I Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

MD- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass

- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig sind.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird unter Berücksichtigung der Hanglage festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO):

- a) eingeschossige Bauweise zur Hangseite,
- b) max. zweigeschossige Bauweise zur Talseite,
- c) zusätzlich ist ein Vollgeschoss im Dachraum möglich.

Versetzte Ebenen innerhalb der Gebäude sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Traufhöhe möglich und werden zur Anpassung an den Geländeverlauf empfohlen. Die Höchstgrenze der GFZ und GRZ sind den entsprechenden Flächen in der Planzeichnung zugeordnet (§ 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO).

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenablagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze haben von der Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Offene Carports und Stellplätze können ohne Einhaltung eines

Mindestabstandes zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wenn dies der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht hinderlich ist.

Vor jeder Garage ist ein privater Stellplatz vorzusehen. Aufgrund der Hanglage sind Garagen auf talseitig zur Straße gelegenen Grundstücken ohne gekennzeichnete Flächen für Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Gebäude und nicht als eigenständige Baukörper zulässig.

Auf den bergseits gelegenen Grundstücken sind Garagen mit Flachdach zulässig und in den Hang zu integrieren, d.h. auf dem Garagendach ist weitgehend der natürliche Geländeverlauf wiederherzustellen. Außerdem sind Garagen innerhalb der Baukörper zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 10 qm Grundfläche zulässig.

4. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (Maximum).

5. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche ist als Wohn- und Spielstraße zu gestalten (niveaugleicher Ausbau). Die öffentlichen Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

6. Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche wird zur Zeit noch als Ackerland genutzt und ist in eine extensiv genutzte Grünlandschaft zu überführen.

Diese Fläche soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Die Fläche ist durch 3 – 4 maliges Mähen pro Jahr auszuhagern.
- Nach ca. 2 Jahren ist die Mahd auf 2 mal pro Jahr zu reduzieren.
- Dünger oder Herbizide dürfen nicht eingesetzt werden.

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

Die örtlich bestehenden Baumbestände sollen durch weitere Baumpflanzungen ergänzt werden. Der Standort der Bäume ist im Plan gekennzeichnet.

Zu wählende Baumarten sind:

Vogelkirsche	Prunus avium
Pflaume	Prunus spinosa
Apfel	Malus sylvestris ssp. mitis (auch Kulturform)

Birne	Pirus domestica (auch Kulturform)
Stieleiche	Quercus robur
Feldahorn	Acer campestre

Das Baugebiet ist am Süd- und Ostrand durch Anpflanzungen in Form vertikal strukturierter Gehölzstreifen in das Landschaftsbild einzubinden. Der Standort der Gehölzpflanzungen ist im Plan gekennzeichnet.

Zu wählende Arten:
hochwüchsig

Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia

niederwüchsig

Gemeiner Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Coryllus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Hochwüchsige Arten sind im Abstand von 8 – 10 m zu pflanzen (Hochstämme 3xv., m.B. STW 8 -10 cm); niederwüchsige Arten entsprechend eine Pflanze /m² (2xv., m.B.), in beidseitigem Abstand von ca. 2 m zu den Hochstämmen.

Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum im Vorgartenbereich zu pflanzen. Beidseitig der K 22 innerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls Baumpflanzungen vorzunehmen.

Geeignete Arten sind:

		Mindestabstand zum Nachbargrundstück gemäß § 44 Nachbarschaftsgesetz
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	4,0 m
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	4,0 m
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	4,0 m
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	2,0 m
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> var. <i>edulis</i>	2,0 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	1,5 m
Gemeiner Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	1,5 m
Kernobstarten auf schwach wachsender Unterlage		1,5 m
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	im Beriech der K 22

Diese Liste ist eine Empfehlung und kann ggf. ergänzt werden. Ausgeschlossen sollen sein:

- exotische Gehölze
- Koniferen im weiteren Sinne (Kiefern, Fichten, Zypressen)
- eigengebürtige Arten (Robinien etc.)
- bienengiftige Arten wie. Z.B. Silberlinde – *Tilia tomentosa*

Der Standort der Bäume kann um max. 1,50 m von dem Plan vorgesehenen Standort aus Gründen der Grundstückerschließung (Zufahrt) oder aus leitungstechnischen Gründen (Lage der Versorgungsleitungen) abweichen.

Alle Gehölze sind zu unterhalten und Ausfälle umgehend zu ersetzen.

Die bergseitig gelegenen Garagenflachdächer sind zu begrünen.

Die hangseitig gelegenen Flachdächer sollen ebenfalls begrünt werden.

Zu wählen ist eine extensive Dachbegrünung, deren Pflanzengesellschaft wenig Ansprüche an Wasser- und Nährstoffhaushalt sowie Pflege stellt. Geeignet dafür ist eine Sedum-Grasgesellschaft mit den bestandsbildenden Arten:

Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Flaches Rispengras	<i>Poa compressa</i>
Dachtrespe	<i>Bromus tectorum</i>

Hauswurz

Sempervivum soboloferum

Fassaden sollten soweit möglich begrünt werden. Dies gilt vor allem für zu Freiflächen liegende Gebäudewände und für Seitenwände von Garagen.

Entsprechend der Fassadenexposition sind folgende Pflanzen zu empfehlen:

Süd- und Ostseite = laubabwerfender Bewuchs:

Art	Wuchshöhe (m)	Rank-/Klimmhilfe
Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)	7 – 10 m	ja
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“ (Wilder Wein)	10 – 15 m	nein
Vitis hybrid. (Echter Wein)		ja

Nord- und Westseite = immergrüner Bewuchs

Art	Wuchshöhe (m)	Rank-/Klimmhilfe
Euonymus fortunei „Radicans“ (Spindelstrauch)	2 – 3 m	nein
Hedera helix (Gemeiner Efeu)	30 m	nein
Lonicera henryi (Immergrüne Heckenkirsche) (bedingt für größere Flächen geeignet)	3 – 4 m	ja

8. Erhalten von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind im Plan gekennzeichnet. Ausfälle sind umgehend durch gleiche Arten zu ersetzen.

9. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze bezüglich der Traufhöhe bergseitig auf TH = 4,00 m, talseitig TH = 6,00 m festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Geländeoberfläche d.h. die in der Baugenehmigung festgelegte, im übrigen die natürliche, an das Gelände angrenzende Geländeoberfläche. Die Traufhöhe wird definiert als Abstand zwischen dem Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante Fassade und der senkrecht darunterliegenden Geländeoberfläche. Im Rahmen der max. Höhenbegrenzung sind Kniestöcke, Dachversetzungen etc. zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer, sowie Pultdächer als Dachform zulässig. Ausnahmsweise sind Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Garagen gelten die Festsetzungen des Punktes 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung darf von 35° bis 45° betragen.

Ausnahmsweise darf die Dachneigung bei Gauben um + 10° von der Dachneigung der Hauptkörper abweichen.

1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur Ziegel oder Betonsteine in roter Farbe.

Ausnahmsweise dürfen Dachflächen als Grasflächen und/oder als Sonnenkollektoren ausgeführt werden.

1.4 Dachaufbauten und –einschnitte

Dachgauben zur Belichtung des Dachgeschosses sind zulässig. Die Summe der Breiten der Dachgauben und Dacheinschnitte darf als Maximum die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden sind als Putzfassaden oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Ebenso zulässig sind unverputzte Holzkonstruktionen. Grelle Farbanstriche sind nicht zulässig.

Stützmauern sind zulässig als:

- a) Natursteinmauern
- b) Natursteinvormauerungen
- c) aus eingefärbten Beton
- d) als abgetrepptes, bepflanzttes Böschungssystem

2. Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorgesehene Stellplätze für KFZ und Zufahrten zu Garagen sind aus einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt zur Gebäudeerschließung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

Aus der Vielzahl der geeigneten Pflanzen sollte als Empfehlung nur einige reichblühende Arten aufgeführt werden:

Wiesenscharfgabe	Achillea millefolium
Odermennig	Agrimonia eupatoria
Akelei	Aquilegia vulgaris
Geißbart	Aruncus dioicus
Knäuelglockenblume	Campanula glomerata
Wiesenflockenblume	Centaurea jacea
Großblühiger Fingerhut	Digitalis grandiflora
Blutweiderich	Lythrum salicaria
Gemeine Nachtkerze	Oeudothera biemis
Wiesensalbei	Salvia praleris
Großblättrige Königskerze	Verbascum densiflorum
Blauer Eisenhut	Aconitum napellus

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden. Versiegelte Flächen sind auf die aus erschließungstechnischen Gründen notwendigen Flächen zu beschränken.

4. Einfriedung (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind in den folgenden Materialien und Höhen (bezogen auf OK Rohplanum Straße bzw. natürlichem Geländeverlauf) zulässig:

- a) Mauern mit Naturstein bzw. Natursteinvorsatz sowie Stützmauern aller Art (max. Höhe = 1,30 m).
- b) Holzplattenzaun mit vertikaler Lattung (Höhe max. 1,30 m)
- c) Natürliche Abgrenzung (Hecke, sonst. Pflanzungen; ohne Höhenbeschränkung)

III Sonstige gestalterische Empfehlungen

1. Fensteröffnungen sollten bevorzugt im rechteckigen stehenden Format ausgebildet werden.
2. Größere Fensterflächen sollten durch entsprechende Gliederungen unterteilt werden.
3. Die Grundstückszufahrten und Flächen vor Garagen sollten bezüglich der Materialverwendung auf die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen abgestimmt werden.
4. Hoftore zum Straßenraum sollten vorzugsweise in Holz ausgeführt werden; bei Garagen zum Straßenraum sollten ebenfalls bevorzugt Holztore verwendet werden.
5. Um eine der Hangsituationen angepasste Bauweise zu erreichen, werden halbgeschossig versetzte Ebenen innerhalb der Gebäude empfohlen.

Zur Talseite hin gestaffelt angeordnete Baukörper bewirken eine besonders gute Anpassung an den Geländeverlauf (vgl. Skizzen).

IV Empfehlungen zum Wasserhaushalt

1. Wasserhaushalt

Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Wasserhaushalts wird empfohlen, das anfallende Regenwasser von Dachflächen in Zisternen oder Speichieranlagen zu sammeln und zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder ähnlichem zu verwenden. Ansonsten sollten die anfallenden Regenwässer von Dachflächen auf den Grundstücken versickern.

2. Stellplätze

Stellplatzflächen und Verkehrsflächen sollten wo möglich, zu Grünflächen oder Freiflächen hin entwässert werden.

Aus Gründen der Verminderung des Oberflächenwasserabflusses sollte die Versiegelung der Freiflächen möglichst gering gehalten werden. Insbesondere Stellplatzflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden.

Bebauungsplan „Am Hummenwald, 2. Änderung“

Im Rahmen der 2. Änderung werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hummenwald, 1. Änderung“ vollständig übernommen. Der Bebauungsplan „Am Hummenwald, 2. Änderung“ enthält folgende Ergänzungen bzw. Änderungen:

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) für die Änderung „Am Hummenwald, 2. Änderung“

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße sowie die Bautiefe-Abstand der hinteren zur vorderen Baugrenze sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carportanlagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Zu der sie erschließenden Straße müssen überdachte Stellplätze/ Carports und Garagen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten.

Vor Garagen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen können überdachte Stellplätze/Carports und Garagen auch ohne Grenzabstand errichtet werden. Die dafür zulässigen Größen solcher Anlagen ergeben sich aus der LBauO (§ 8 Abs. 9 LBauO).

Mit einem Abstand von 3 m zur hinteren Grundstücksgrenze sind überdachte Stellplätze/Carports und Garagen auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke hinter der zweiten Baugrenze zulässig.

3. Höhenlage der bauliche Anlagen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Traufhöhen festgesetzt. Die Traufhöhen werden aufgrund der topographischen Gegebenheiten differenziert festgelegt. Die bisher festgelegten berg- und talseitigen Traufhöhen werden lediglich um

0,50 m angehoben. Demnach wird die bergseitige Traufhöhe (THb) mit 4,50 m und die talseitige Traufhöhe (THt) mit 6,50 m festgelegt.

Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche d.h. die in der Baugenehmigung festgelegte, im Übrigen die natürliche, an das Gelände angrenzende Geländeoberfläche. Die Traufhöhe wird definiert als Abstand zwischen dem Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante Fassade und der senkrecht darunterliegenden Geländeoberfläche. Im Rahmen der max. Höhenbegrenzung sind Kniestöcke, Dachversetzungen etc. zulässig.