

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN ,KLEINFELD III - 1. ÄNDERUNG VOM 21. JAN. 2013'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Formale Einordnung:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzen für den Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan ‚Kleinfeld III‘ vollständig.

Hinweise zum Aufbau:

Abgedruckt sind im Folgenden die gesamten textlichen Festsetzungen.

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Stackeden-Elsheim, den **01. Juli 2013**

Il. Bianca Körsig

.....
Unterschrift



1. FERTIGUNG

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	3
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.2 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	6
1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	6
1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	6
1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	6
1.6 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	6
1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	7
1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	7
1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND	8
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG (LBAUO)	8
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	8
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	11
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	12
4 ANHANG – EXTERNE KOMPENSATION	14
5 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN.....	15

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe, sowie der Sockelhöhe ist

- die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Frontseite des Grundstücks,
- gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte.

Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird für Grundstücke je nach Lage zur Erschließungsstraße unterschiedlich festgesetzt. Die Einordnung in die nachfolgenden Gruppen erfolgt gemäß der Eintragung in der Planzeichnung.

Für Gebäude mit einem **Satteldach**, **Walmdach** (mit einer Dachneigung von 25° bis 45°)¹, **Krüppelwalmdach**, **Pultdach** oder **versetztem Pultdach** gelten folgende maximale Traufhöhen:

- ➔ für Grundstücke in **talseitiger Lage** zur Erschließungsstraße (Planeintrag: WA1):
THmax = 4,75 m²
dies sind Grundstücke, die in der Regel von der angrenzenden Erschließungsstraße nach Süden abfallen;
- ➔ für Grundstücke in **bergseitiger Lage** zur Erschließungsstraße (Planeintrag: WA2): THmax = 5,25 m³
dies sind Grundstücke, die in der Regel von der angrenzenden Erschließungsstraße nach Norden ansteigen;
- ➔ für Grundstücke in **seitlicher Lage** zur Erschließungsstraße (Planeintrag: WA3 und WA4) THmax = 5,00 m⁴
dies sind Grundstücke bei denen keine Erschließungsstraße eindeutig tiefer- oder höherliegend angrenzt;

Für Gebäude (Toskanahaustyp) mit einem **Zeltdach** oder **Walmdach (mit einer Dachneigung von 12° bis 25°)**⁵ gilt folgende maximale Traufhöhe:

- ➔ THmax = 6,00 m⁶
diese Traufhöhe gilt für Grundstücke in talseitiger, bergseitiger und seitlicher Lage zur Erschließungsstraße

¹ Hinweis: Für die Bestimmung der Traufhöhe von Walm- und Zeltdächern sind parallel die Festsetzungen zur Dachneigung von Walm- und Zeltdächern unter Nr. 2.1.2 auf Seite 9 zu beachten.

² Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu zulässigen Fassadenhöhen auf den Gebäuderückseiten unter Nr. 2.1.7 auf Seite 9 sind parallel zu beachten.

³ Hinweis: siehe auch die Festsetzungen zu Abgrabungen unter Nr. 2.2.3 auf Seite 10.

⁴ wie voran stehend

⁵ Hinweis: Für die Bestimmung der Traufhöhe von Walm- und Zeltdächern sind parallel die Festsetzungen zur Dachneigung von Walm- und Zeltdächern unter Nr. 2.1.2 auf Seite 9 zu beachten.

⁶ Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu zulässigen Fassadenhöhen auf den Gebäuderückseiten unter Nr. 2.1.7 auf Seite 9 sind parallel zu beachten.

Traufhöhen müssen auf beiden Seiten der Firstlinie grundsätzlich die gleiche Höhe über NN (Normal Null) haben. Abweichungen bis zu einem Meter sind zulässig.

Die maximale Traufhöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.

Bestimmungen zur Firsthöhe

Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle. In Zuordnung zu den zulässigen Traufhöhen sind folgende maximale Firsthöhen zulässig:

- bei maximal zulässigen Traufhöhen von 4,75 m: $FH_{max} = 9,25 \text{ m}$
- bei maximal zulässigen Traufhöhen von 5,00 m: $FH_{max} = 9,50 \text{ m}$
- bei maximal zulässigen Traufhöhen von 5,25 m: $FH_{max} = 9,75 \text{ m}$

Die voran stehenden Obergrenzen der zulässigen Firsthöhen gelten bei Pultdächern nur, wenn diese versetzt angeordnet sind - Definition siehe unten⁷.

Für alle übrigen Pultdächer, insbesondere solche, die nur aus einer oder mehreren Dachflächen mit Neigung in gleicher Richtung bestehen, gelten folgende maximale Firsthöhen:

- bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,25 m: $FH_{max} = 7,25 \text{ m}$
- bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,00 m: $FH_{max} = 7,00 \text{ m}$
- bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,75 m: $FH_{max} = 6,75 \text{ m}$

Für Gebäude (Toskanahaustyp) mit einem **Zeltdach** oder **Walmdach (mit einer Dachneigung von 12° bis 25°)**⁸ gilt folgende maximale Firsthöhe:

- bei maximal zulässigen Traufhöhen von 6,00 m: $FH_{max} = 8,75 \text{ m}$

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 2,0 m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe ist die Höhe des fertigen Fußbodens der Untergeschossdecke. Die höchstzulässige Sockelhöhe beträgt 1,0 m.

Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet wird gemäß Planeinschrieb die Grundflächenzahl auf maximal 0,3 begrenzt. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um bis zu 70% überschritten werden darf.

⁷ Versetzte Pultdächer im Sinne der obigen Vorschrift werden wie folgt definiert: Von einem gemeinsamen First fallen zwei Pultdächer in entgegen gesetzte Richtungen, vergleichbar einem Satteldach. Jedoch sind die Anschlüsse der Dachflächen in der Ebene des Firstes in der Höhe gegeneinander versetzt. Der Versatz darf nicht weniger als 0,80 m und nicht mehr als 1,50 m betragen. Von den entgegengesetzt fallenden Pultdächern muss die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen.

⁸ Hinweis: Für die Bestimmung der Traufhöhe von Walm- und Zeltdächern sind parallel die Festsetzungen zur Dachneigung von Walm- und Zeltdächern unter Nr. 2.1.2 auf Seite 9 zu beachten.

1.2 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für Grundstücke mit Einzelhausbebauung -E- beträgt die Mindestgröße 400 m².

Für Grundstücke mit Doppelhausbebauung -D- beträgt die Mindestgröße 300 m².

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze und Garagen sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nur vor der rückwärtigen⁹ Baugrenze und deren seitlichen Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen.¹⁰

Für Garagen ist generell zur erschließenden Straße - gemessen ab dem Garagentor - ein Abstand von mindestens 6,0 m, von Carports - gemessen vom senkrecht auf den Boden projizierten Dachbeginn - ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Es ist maximal eine Garagenanlage zulässig. Die Breite der gesamten Garagenanlage darf maximal 7,0 m betragen.

1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird bei Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

Bei Doppelhäusern wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal einer Wohneinheit pro Wohngebäude festgesetzt.

1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.6 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche im Süden, zur Saubachau hin, wird als Versickerungsfläche für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser festgesetzt. Auf dieser Fläche sind Mulden anzulegen, die der Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers von Dach- und Straßenverkehrsflächen aus dem angrenzenden Baugebiet dienen.

⁹ Die rückwärtige Baugrenze ist die der erschließenden Straße abgewandte Baugrenze.

¹⁰ Zur Lage außerhalb der überbaubaren Flächen wird klargestellt, dass die Zulässigkeit sich nicht nur auf Abstandsflächen nach Landesbauordnung, sondern auch generell auf die Flächen zwischen dem Gebäude und den seitlichen und vorderen Grundstücksgrenzen bezieht.

1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Wege und Zufahrten

Wege und Zufahrten sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

Abstands- und Versickerungsflächen im Süden M1

Die öffentliche Grünfläche im Süden, zur Saubachau hin, ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als ein ökologisch hochwertiger Übergangsraum mit landschaftsbildangepasster Gestaltung zu entwickeln. Insbesondere ist hierbei auf die Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Bodenfunktion zu achten.

Auf der Fläche ist eine extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen. Die Fläche ist nach dem 15. Juni und Ende September zu mähen und das Mähgut ist bis auf weiteres zu entfernen, um den Standort auszuhagern.

Entlang des bachbegleitenden Weges sind in regelmäßigen Abständen von 15 m Bäume erster Ordnung zu pflanzen. Zusätzlich ist die Fläche M1 sehr locker mit hochstämmigen Streuobstgehölzen lokaler Sorten zu überstellen (Streuobstwiese).

Auf der für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzten Fläche ist das Regenwasser aus dem Baugebiet in den naturnah angelegten Mulden zu versickern.

Die Eingrünung des Gebiets zur freien Landschaft ist durch eine 5 m breite Gehölzpflanzung zu gewährleisten. Die Gehölzpflanzung ist in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Wohngebäuden im Süden anzulegen. Je angefangene 100 m² Fläche sind mindestens 3 Laubbäume (vorzugsweise hochstämmige Obstbäume) sowie 20 Sträucher (in Pflanzgruppen) anzupflanzen.

Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen.

1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)

Schutzstreifen und Eingrünung des Gebietes auf privaten Grundstücksflächen (A1)

Die Eingrünung des Gebietes nach Südosten hat auf der Fläche A1 durch die Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke zu erfolgen. Je 25 lfdm sind 3 Bäume 2. Ordnung und 8 Sträucher zu pflanzen.

Anpflanzen von Straßenbäumen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 5 m abgewichen werden.

In den Straßenräumen des Plangebiets sind Laubbäume anzupflanzen, die an die speziellen Standortbedingungen (Wärme- und Trockenstress, beengter Wurzelraum, Tausalzeinwirkung etc.) angepasst sind.

Die Baumstandorte sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen, die vor Befahren gesichert werden.

Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünbereiche anzulegen.

Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume 2.Ordnung zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenauswahl

Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.¹¹

1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Aufschüttungen sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden. Diese dürfen, gemäß den sonstigen Festsetzungen, integriert in die privaten Außenanlagen, genutzt werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD), Zeldächer (ZD), Pultdächer (PD) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv) zulässig.

Gegeneinander versetzte Pultdächer werden wie folgt definiert: Von einem gemeinsamen First fallen zwei Pultdächer in entgegen gesetzte Richtungen, vergleichbar einem Satteldach. Jedoch sind die Anschlüsse der Dachflächen in der Ebene des Firstes in der Höhe gegeneinander versetzt. Der Versatz darf nicht weniger als 0,80 m und nicht mehr als

¹¹ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

1,50 m betragen. Von den entgegengesetzt fallenden Pultdächern muss die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen.

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung bei Sattel-, und Krüppelwalmdächern muss mindestens 25° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen. Bei Pultdächern (einschließlich versetzten Pultdächern) muss die Dachneigung mindestens 15° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen.

Bei Zeltdächern muss die Dachneigung mindestens 12° und darf höchstens 20° (Altgrad) betragen.¹²

Die Dachneigung von Walmdächern muss mindestens 12° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen.¹³

2.1.3 Dachlandschaft

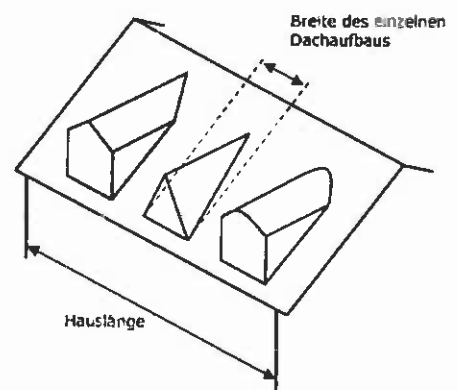
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Zwerggiebeln/Zwerchhäusern darf in ihrer Summe höchstens zwei Drittel der Hauslänge der jeweiligen Hausseite betragen. Das einzelne Element darf hierin nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Hausseite ausmachen.

Zu den anzurechnenden und ihrer Breite beschränkten Elementen im voranstehenden Sinne gehören neben Gauben insbesondere auch

Zwerggiebel (= Baukörper, der in der Flucht der Außenfassade in das Dach hochgeführt ist) und

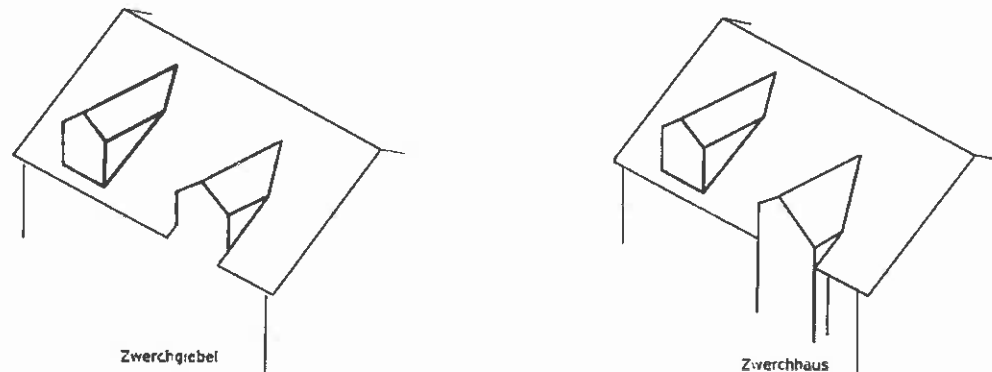
Zwerchhäuser (= Baukörper, der aus der Fassade bis ins Dach hochgeführt ist, in der Regel mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach; kann gegenüber der Flucht der Außenfassade auch vor- oder zurücktreten).

Vgl. zu Gauben, Zwerchhäusern und Zwerggiebel auch die Skizzen, die als typische aber nicht abschließende Beispiele zu verstehen sind.



¹² Hinweis: Bei der Bestimmung der Dachneigung von Zeltdächern sind parallel die Festsetzungen zur Traufhöhe unter Nr. 1.1.2 auf Seite 4 zu beachten.

¹³ Hinweis: Bei der Bestimmung der Dachneigung von Walmdächern sind parallel die Festsetzungen zur Traufhöhe unter Nr. 1.1.2 auf Seite 4 zu beachten.



Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite), zur nächsten Gaube bzw. zum nächsten Zwerchgiebel oder Zwerchhaus von mindestens 1,50 m aufweisen.

Bei einfachen (nicht versetzten) Pultdächern muss der First der Gauben, der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser 1 m oder tiefer unter dem First des Pultdaches an die Dachfläche anschließen.

Die Festsetzungen zur Form und zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel.

Der First der Dachgauben und der Zwerchhäuser/Zwerchgiebel muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Traufhöhe von Zwerchhäusern/Zwerchgiebel darf maximal 2,75 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen.

2.1.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur lehmgelbe bis gelbbraune, rotbraune oder ziegelrote sowie anthrazitfarbene Farbtöne zulässig. Ausgeschlossen sind glasierte Dacheindeckungen sowie Eindeckungen mit Wellmaterial. Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte Dächer sowie nicht glänzende (nicht reflektierende, matte) Metalldächer.

2.1.5 Nutzung von Solarenergie

Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern sowie auf geeigneten Dächern von Nebengebäuden und Garagen zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach. Hiervon ausgenommen ist das Flachdach (Neigung 0° bis 3°), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig sind. Die Vorgaben für Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden gelten nicht für Nebengebäude und Garagen.

2.1.6 Dächer – Nebengebäude und Garagen

Für Nebengebäude und Garagen sind Neigungen von 15° bis 35° (Altgrad) sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° (Altgrad) zulässig. Abgeschleppte, mit dem Hauptdach verbundene Dächer sind generell in der Neigung des Hauptgebäudedaches, also auch bis 45°, zulässig.

Die Dacheindeckung von den dem Hauptgebäude zugeordneten Nebengebäuden muss bei geneigten Dächern (15 bis 35°) – mit Ausnahme von begrünten Dächern - mit dem gleichen Material und im gleichen Farbton wie bei dem dazugehörigen Hauptgebäude erfolgen.

2.1.7 Fassadenhöhen bei Gebäuden in talseitiger Lage zur Erschließungsstraße

Für Grundstücke in talseitiger Lage zur Erschließungsstraße (Planeintrag: WA1) wird festgesetzt, dass die rückwärtige (der Straße abgewandte) Fassadenansicht eine maximale Höhe von 6,00 m nicht überschreiten darf.

Die Fassadenansicht ist

- das senkrecht auf der Wand der rückwärtigen Fassade gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt = der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des tatsächlich hergestellten Geländes
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Für Pultdächer, die nicht versetzt angeordnet sind, also nur aus einer oder mehreren Dachflächen mit Neigung in gleicher Richtung bestehen sowie für Gebäude (Toskanahäustyp) mit einem **Zeltdach** oder **Walmdach (mit einer Dachneigung von 12° bis 25°)**¹⁴, erhöht sich das Maß um 1 m.¹⁵

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

2.2.1 Freihaltung von Vorzonen

In den Vorzonen, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude, dürfen keine Gartenhäuschen oder sonstige überdachten und allseitig umschlossenen Bauten errichtet werden.

2.2.2 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen von Grundstücken sind in den Vorzonen an den Frontseiten, die an Verkehrsflächen angrenzen, in massiver Bauweise nur entlang der Straßenbegrenzungslinie und bis zu 0,60 m Höhe sowie als Zäune, Hecken oder sonstige Pflanzungen bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem Niveau der Straßenoberfläche zulässig. Zur massiven Bauweise rechnen insbesondere Mauern und Gabionen.

Maschendraht- und Jägerzäune entlang der Verkehrsflächen und der Vorgärten sind unzulässig.

Zulässig sind auch Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, auch in Kombination mit bis zu 0,60 m hohen massiven Sockelmauern, wenn diese Einfriedungen zu mindestens 70% transparent sind.

¹⁴ Hinweis: Für die Bestimmung der Traufhöhe von Walm- und Zeltdächern sind parallel die Festsetzungen zur Dachneigung von Walm- und Zeltdächern unter Nr. 2.1.2 auf Seite 9 zu beachten.

¹⁵ vgl. die Definitionen hierzu ab Seite 4

2.2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Abgrabungen

Abgrabungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude (bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen) sind nur bis zum Straßenniveau zulässig.

Abweichend davon sind für Zufahrten Abgrabungen auch bis unterhalb des Straßenniveaus zulässig, wenn diese sich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude (bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen) befinden und eine maximale Neigung von 20% aufweisen.

Für die nördlich an die Verlängerung der Fasanenstraße angrenzenden Grundstücke der Teilgebiete WA3 und WA4 gilt die obige Festsetzungen mit einer Ergänzung: Abgrabungen sind hier auch in den Flächen zwischen dem Gebäude und den seitlichen Grundstücksgrenzen, wenn sie der Straße zugewandt sind, nur bis zum Straßenniveau zulässig.

Für Zufahrten sind Abgrabungen in diesem Bereich auch unterhalb des Straßenniveaus zulässig, jedoch nur bis zu einer Neigung von 20%.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).
Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen.
3. Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
4. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.
5. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020 sowie DIN EN 1997-1 und -2 zu beachten.
6. Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
7. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.

8. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
9. Die Technische Mitteilung W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks sowie die Technische Regel Arbeitsblatt W 400-01 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen –TRWW-Teil1: Planung) des DVGW-Regelwerks und die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG
Kaiserslautern, im Juni 2013

 1303 03 TF FzB/hf

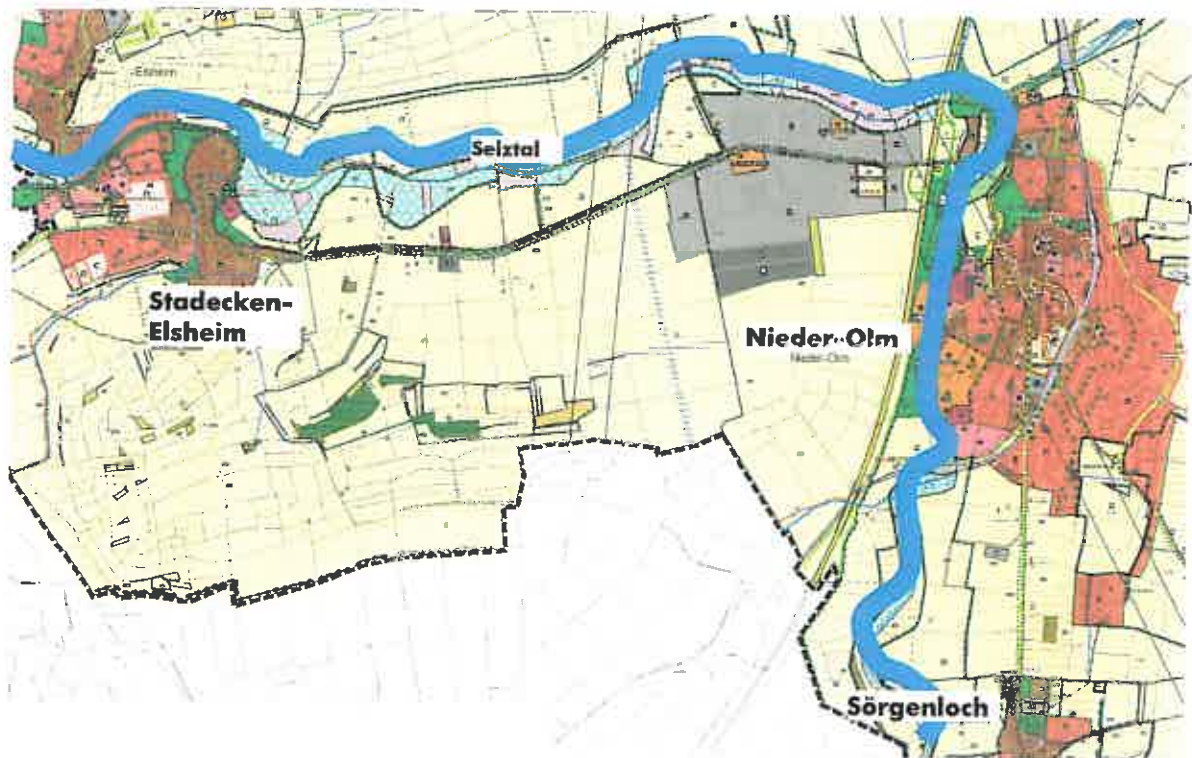
4 ANHANG – EXTERNE KOMPENSATION

Zum Ausgleich der im Plangebiet nicht leistbaren Kompensationen für den Eingriff in Natur und Landschaft, werden extern in einer Größe von rund 0,97 ha Renaturierungsmaßnahmen im Selztal durchgeführt.

Zu diesem Zweck zahlt der Entwicklungsträger, die Sparkasse Rhein-Nahe einen Betrag an die Gemeinde, die diesen wiederum an den Selzverband weitergibt. Mit diesem Geld werden vom Selzverband dann konkrete Renaturierungsmaßnahmen im Selztal, im Abschnitt zwischen Sörgenloch und Stackeden-Elshelm finanziert und durchgeführt.

Die Durchführung der Maßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarung zwischen dem Entwicklungsträger und der Gemeinde Stackeden-Elshelm sowie dem Selzverband gesichert.

Nach Aussage der Verwaltung liegt der Vertrag bereits vor.



Ausschnitt aus dem FNP 2015 der VG Nieder-Olm mit Hervorhebung der Selz zwischen Stackeden-Elshelm und Sörgenloch

5 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Bäume erster Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuss
Fraxinus excelsior Atlas ^{16*}	Gemeine Esche
Quercus petraea*	Traubeneiche
Quercus robur*	Stieleiche

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

- für Bäume in Grünflächen: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen.
- für Bäume im Straßenraum: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18-20 cm, Kronenansatz höher als 3 m, mind. 3-mal verpflanzt mit Ballen.

Hinweis:

Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe und –breite sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Betula pendula	Weißbirke
Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Hinweis:

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

¹⁶

* Diese Arten sind für die Anpflanzung im Straßenraum geeignet.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa speciosa	Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Als Pflanzqualitäten sind Solitärsträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.