

GEMEINDE ALTRIP

BEBAUUNGSPLAN "JUNKERGEWANNE"

Textliche Festsetzungen

ENTWURF FÜR DIE FORMELLE BETEILIGUNG

Bearbeitungsstand: 29. September 2011



STADTPANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Feldbergstraße 18-20
68163 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

GEMEINDE ALTRIP

BEBAUUNGSPLAN "Junkergewanne"

Stand: 29. September 2011

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) und der BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 Landesbauordnung (LBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9.3.2011 (GVBl. S. 47).

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

- „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4, 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen eine Größe von 450 m² nicht unterschreiten.

A 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig.



A 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO)

A 4.1 Gebäudehöhen

A 4.1.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen dem Unterem Bezugspunkt, d.i. Hinterkante Verkehrsfläche in Grundstücksmitte und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, bzw. OK First wird wie folgt festgesetzt:

Wandhöhe	4,5 m
Firsthöhe	9,5 m

A 4.1.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 1,0 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

A 4.1.3 Die Oberkante Erdgeschossfußbodens darf nicht tiefer liegen als die Höhe am Unteren Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe.

A 5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

A 5.1 Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Vorbauten. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

A 5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.



A 6. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- A 6.1 Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- A 6.2 Garagen sind nur in einer der seitlichen Grenzabstandsflächen zulässig.
- A 6.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sind nur bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² und einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Je Grundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

A 7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a + b BauGB)

A 7.1 Allgemein geltende Festsetzungen

- A 7.1.1 Für sämtliche festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- A 7.1.2 Die anzulegenden Baum- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch einheimische und standortgerechte Gehölze in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Pflanzqualität für Bäume

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammdurchmesser 14-16 cm

Pflanzqualität für Bäume in den Randgrünstreifen

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammdurchmesser 12-14 cm oder Solitär,
3x verpflanzt, mit Ballen, Breite 100-150 Höhe 250-300

Pflanzqualität für Sträucher

2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60/80 cm

A 7.2 Grünordnerische Festsetzungen

- A 7.2.1 Öffentliche Grünflächen entlang der äußeren Baugebietsgrenze:
Die öffentlichen Grünflächen entlang der äußeren Baugebietsgrenze sind zu mindestens 60 % ihrer Fläche (Deckungsgrad) mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Hierbei ist je 10 lfdm 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Freie Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

A 8. Aufschüttungen, Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken beiderseits der nach Süden verlaufenden Straßen und Wege wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab



Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.



B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 1. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

B 1.1 Dachform und Dachneigung

Satteldach oder Walmdach	30° - 45°
Garagen und Nebengebäude:	Flachdach oder flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude
	0 - 15°

B 1.2 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer zulässig. Die Neigungen müssen sich im Rahmen der o.a. Angaben halten.

B 1.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite $\frac{1}{2}$, die Breite jeder Einzelgaube $\frac{1}{3}$ der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten. Zu den Dachrändern (First, Ortgang, Traufe) ist mit den Dachaufbauten ein Abstand von min. 1,0 m einzuhalten.

B 1.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gelten die Einschränkungen wie bei Ziff. B 1.3.

B 2. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

B 2.1 Es sind allseits nur offene Einfriedungen zulässig.

B 2.2 Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der Vorgartenzonen darf das Maß von 1,00 m, gemessen ab OK Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

B 3. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

B 3.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mind. 50 % unversiegelt zu lassen und gärtnerisch zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist mind. ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

B 3.2 Die Vorgartenzonen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Garagen und Nebengebäude sind im Bereich der Vorgartenzonen nicht zulässig.

Zusätzlich zu den Baumpflanzungen nach B 3.1 ist in den Vorgartenzonen entlang der Erschließungsstraßen je Grundstück ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

B 4. Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO)

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs.1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachweisen:

2 Stellplätze je Wohnung



C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1. Archäologische Denkmalpflege

C 1.1 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

C 1.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

C 1.3 Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.

C 1.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

C 2. Baugrund

Es werden projektbezogene Bodenuntersuchungen empfohlen, Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

C 3. Wasserwirtschaftliche Belange

C 3.1 Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrassen u.ä.) befestigt werden.

C 3.2 Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen.

C 4. Belange des Bodenschutzes

C 4.1 Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, fachgerecht in maximal 2 m hohen Mieten zwischenzulagern und einer Wiederverwendung im Plangebiet zuzuführen.

C 4.2 Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen sind zu vermeiden.

C 5. Schutz vor Hochwasser/ Grundwasserflurabstände

Im Gebiet ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Trotz der Lage des Gebietes in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung ist es bei einem Versagen der



Hochwasserschutzanlagen und Extremereignissen möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überschwemmt wird. Es wird deshalb empfohlen, bei Unterkellerung die Gebäude gegen eindringendes Wasser zu schützen. Öltanks sind gegen Aufschwimmen zu sichern.

