

Ortsgemeinde Lautersheim

Bebauungsplan „Bohngärten – 2. Bauabschnitt“



ZEICHENERKLÄRUNG

zu den Festsetzungen nach BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

GRZ Grundlächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,3

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,6

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

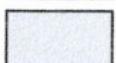


offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich



Wirtschaftsweg

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Elektrofreileitung mit Schutzstreifen gem. Textziffer A 6.9

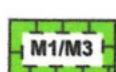


öffentliche Grünfläche



zu pflanzender einzelstehender Baum gemäß Textziffer A 6.5

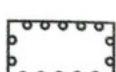
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Textziffer A 6.2 und A 6.3



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Textziffer A 6.5



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Textziffer A 6.7

Bebauungsplan „In den Bohngärten – 2. Bauabschnitt“ der Ortsgemeinde Lautersheim

Textliche Festsetzungen

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

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

A. 2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen (Wandhöhen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

In WA1:

(s. C. 16., Schemaskizzen A, C)

- auf der Bergseite: max. 4,10 m ab OK natürlichem Gelände - der Bezugspunkt ist auf der Bergseite bei 1/3 der Gebäudelänge, von der höhergelegenen Seite ausgehend, zu messen.
- auf der Talseite: max. 6,00 m ab OK natürlichem Gelände - der Bezugspunkt ist auf der Bergseite bei 1/3 der Gebäudelänge, von der höhergelegenen Seite ausgehend, zu messen.

In WA2:

(s. C. 16., Schemaskizzen A, C)

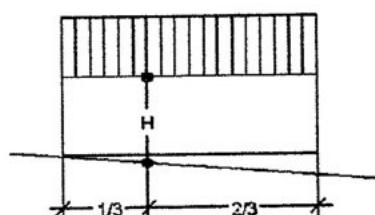
- auf der Bergseite: max. 4,10 m ab OK Verkehrsfläche - der Bezugspunkt ist an der straßenzugewandten Seite bei 1/3 der Gebäudelänge, von der höhergelegenen Seite ausgehend, zu messen.
- auf der Talseite: max. 6,50 m ab OK natürlichem Gelände - der Bezugspunkt ist auf der Talseite bei 1/3 der Gebäudelänge, von der höhergelegenen Seite ausgehend, zu messen.

In WA3

(s. C. 16., Schemaskizze B, C)

- auf der Bergseite: max. 4,10 m ab OK natürlichem Gelände - der Bezugspunkt ist an der Bergseite bei 1/3 der Gebäudelänge, von der höhergelegenen Seite ausgehend, zu messen.
- auf der Talseite: max. 5,50 m ab OK natürlichem Gelände - der Bezugspunkt ist an der Bergseite bei 1/3 der Gebäudelänge, von der höhergelegenen Seite ausgehend, zu messen.

Die natürliche Geländehöhe ist im Bauantrag durch die Höhenangabe über NN zu vermerken und im Gelände zu sichern.



Schemaskizze: Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe

- 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Freitreppe usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

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

- 4.1 Die Garagen sind mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 4.2 Garagen dürfen talseitig nicht 2-geschossig in Erscheinung treten. Ihre sichtbare Wandhöhe ist erforderlichenfalls durch Terrassen oder Aufschüttungen auf max. 3,0 m zu beschränken.
- 4.3 Nebengebäude sind vor der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

A 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Wohngebäude dürfen jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.

A 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a+b BauGB)

- 6.1 Die im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Sie sind während der Bauarbeiten entsprechend DIN 18920 zu schützen.
- 6.2 Im Bereich der im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen M1 sind zur Begrünung Sträucher als 1-reihige Hecke an der Nordböschung zu pflanzen. Abstand der Gehölze in der Reihe: 1- 1,5 m. Die Gehölzarten sind aus der Artenliste Textziff. A 6.8 auszuwählen.
- 6.3 Die im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen im Süden des Planungsgebietes M3 sind als Streuobstwiese zu gestalten. Die Wiese ist als extensives Grünland zu entwickeln. Auf Düngung der Fläche ist völlig zu verzichten. Die Gehölzarten sind aus der Artenliste Textziff. A 6.8 auszuwählen.
- 6.4 Entlang des Wirtschaftsweges an der Südgrenze des Planungsgebietes ist eine einreihige Hecke mit 3 Bäumen 1. Ordnung und 5 Bäumen zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Gehölzarten sind aus der Artenliste Textziff. A 6.8 auszuwählen.
- 6.5 Im Bereich des Straßenraumes sind auf der im Plan gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M2 im Abstand der Grundstücksbreiten Straßenbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
- 6.6 Bei allen Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. (Artenliste Textziff. A 6.8)
- 6.7 Entlang der Ostgrenze des Baugebietes ist zwischen den privaten Grundstücksflächen und dem Wirtschaftsweg eine 5 m breite 2-reihige Hecke mit einem Baumanteil von 5 % anzupflanzen (Fläche M4 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Planzeichnung). Der Abstand der Reihen soll 1 m, der Abstand der Gehölze in der Reihe 1,5 m betragen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetz sind einzuhalten. Die Gehölzarten sind überwiegend aus der Artenliste Textziff. A 6.8 auszuwählen.

6.8 Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung
Winterlinde	Feldahorn
Rotbuche	Elsbeere
Spitzahorn	Hainbuche
Bergahorn	Walnuß
Traubeneiche	Wildapfel
Stieleiche	Vogelkirsche
Esche	Steinweichsel
Flatterulme	Wildbirne
Feldulme	Eberesche

**Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, ohne Ballen
Stammumfang 16-18 cm**

Sträucher	
Kornelkirsche	Schlehe
Roter Hartriegel	Faulbaum
Waldhasel	Alpenjohannisbeere
Eingriffel, Weißdorn	Heckenrose
Spindelstrauch	Salweide
Liguster	Wolliger Schneeball
Heckenkirsche	

**Qualitätsbindung:
Sträucher und Heister, Baumhecken: 2 x verpflanzt, ohne Ballen**

Kletterpflanzen	
gemeine Waldrebe	Schlänger, Kletterhilfe erforderlich
Alpen-Waldrebe	Schlänger, Kletterhilfe erforderlich
Gemeiner Efeu	Selbstklimmer
Jelängerjelieber	Schlänger, Kletterhilfe erforderlich
wilder Wein <small>(Parthenocissus quinquefolia)</small>	Selbstklimmer
wilder Wein <small>(Parthenocissus tricuspidata)</small>	Selbstklimmer

6.9 Ausgleich an anderem Ort (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Absatz 3 BauGB)
Auf den Flurstücken Nr. 172/2, 170/19, 194/6 und 194/4 ist innerhalb des Geltungsbereichs der Ausgleichsflächen gem. Planzeichnung (Flächengröße 0,43 ha) auf Gemarkung Lautersheim ein Gewässerrandstreifen durch Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen zu extensiver Grünlandnutzung anzulegen. Auf der Fläche sind im Südteil 16 Bäume erster Ordnung zu pflanzen sowie im Nordteil des Randstreifens eine Streuobstwiese mit 17 Obstbaumhochstämmen herzustellen. Die Baumpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens der dort vorhandenen Elektrofreileitung vorzunehmen.

6.10 Zuordnungsfestsetzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Textziffern A 6.2 bis A 6.5, A 6.7 und A 6.9 werden den neuen Vorhaben und Verursachern im B-Plangebiet zugeordnet. Da es sich überwiegend um Wohnnutzungen handeln wird, sind die Beeinträchtigungsrisiken etwa gleichwertig zu wichten, so dass die erforderlichen Aufwendungen anhand der Grundstücksgröße anteilig zugeordnet werden können.

A 7. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken beiderseits der 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 8. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung

Gebäude:

geneigte Dächer **22° - 35°**

Garagen und Nebengebäude:

Flachdach, flachgeneigtes Sattel- oder Pultdach **0° - 15°**
oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude

8.2 Die max. Gebäudehöhe darf bei geneigten Dächern nicht mehr als 4,20 m über der zugehörigen Wandhöhe (an der Traufe) liegen.

8.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Breite jeder Einzelgaube wird auf 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, beschränkt.

8.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 8.3.

8.5 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Beton- und Tonziegel in den Farben naturrot bis rotbraun zu wählen. Andersfarbige Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

B 9. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

9.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m, gemessen ab OK der Verkehrsfläche bzw. OK des natürlichen Geländes, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

9.2 Sofern es die Geländeneigung erfordert, können bei den Grundstücken auf der Bergseite der Erschließungsstraße anstelle von offenen Einfriedungen auch private Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Verkehrsfläche errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen geschlossenen Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist nicht zulässig.

**9.3 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler und außer für Stützmauern nach Ziff. 9.2) nicht zulässig.
Einfriedungen an Wirtschaftswegen sind um 0,5 m zurückzusetzen.**

9.4 Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

B 10. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

10.1 Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muß die Grünfläche mind. 2/3 der Vorgartenfläche betragen.

10.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Auf jedem Grundstück ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

- 10.3 Zusammenhängende Wandflächen mit mehr als 30 m² Fläche sind mit Kletterpflanzen zu beranken. Pflanzenauswahl nach Textziff. A 6.8
- 10.4 Die Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach dem Errichten des Wohngebäudes herzustellen.
- 10.5 Bei den talseitig der Straße stehenden Wohngebäuden darf der Erdgeschossfußboden nicht tiefer als der Gehweg liegen. Die Vorgartenfläche ist erforderlichenfalls bis auf die Höhe der angrenzenden Straßen aufzufüllen oder bis dorthin abzugraben (i.S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 i. V. mit § 10 Abs. 1 LBauO).
- 10.6 Bei den Wohngebäuden muss talseitig das untere Geschoss frei sichtbar sein. Aufschüttungen über das natürliche Gelände sind nicht zulässig.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

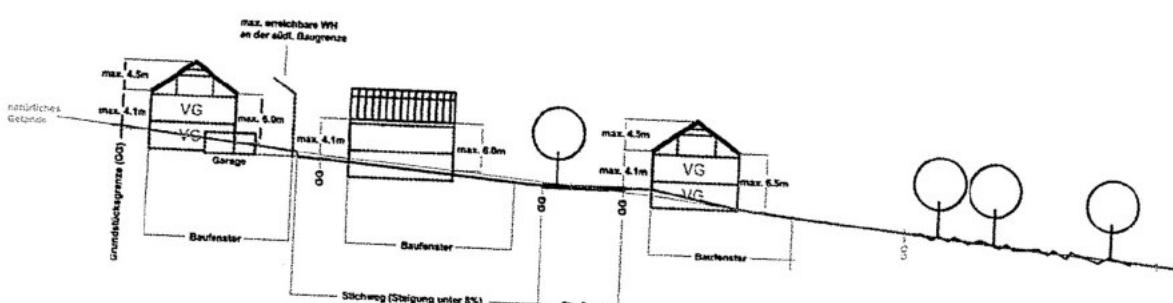
- C 11. **Befestigung der Freiflächen**
Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw - Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) befestigt werden
- C 12. **Baugrund**
Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- C 13. **Niederschlagswasser**
Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von den Dachflächen ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Volumen von mindestens 60 l/m² Dachfläche anzulegen. Das auf den Dächern und den befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser o.ä. verwendet wird, zum Zweck der Versickerung in die Gartenflächen einzuleiten.
- C 14. **Drainagen**
Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Zum Schutz gegen Vernässung sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- C 15. **Achäologische Denkmalpflege**
- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege Amt Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
 - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (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.
 - Nr. 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
 - Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den auszuführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
 - Die Punkte 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

C 16. Dächer

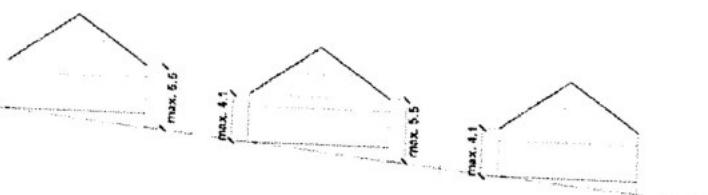
Die Dachausbildung der Wohngebäude und die Anordnung der Wohngeschosse kann wahlweise entsprechend den nachstehenden Schemaskizzen vorgenommen werden.

Schemaskizzen -Angabe der Wandhöhen am Bezugspunkt nach A 2.1

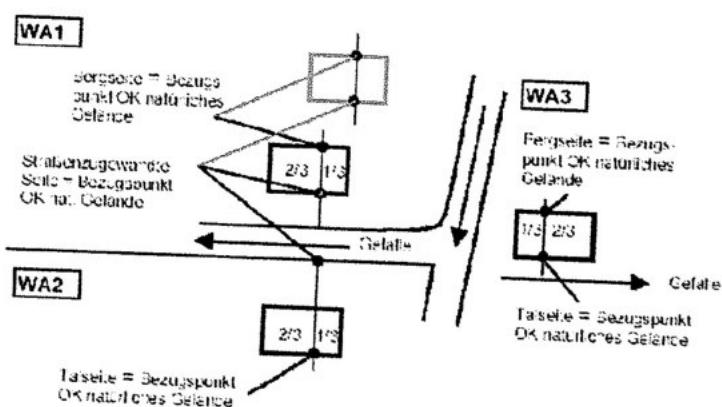
A Gebäude entlang der Ost/West-Erschließung WA 1 und WA 2



B Gebäude entlang der Nord/Süd-Erschließung WA 3



C Schemaskizze Bezugspunkte



Pflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse - 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. durch Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BbodSchG und BBodSchV) zu beachten.