



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„VORDERSTE KRIEG“, ERWEITERUNG II

IN DER ORTSGEMEINDE ST. JULIAN

aufgestellt: 21.02.2000 (Ke/Mh/Kh)

geändert: 23.05.2001 (Rh/Gs/Kh)

ARCADIS

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) IN DER FASSUNG VOM 24.11.1998 UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27.01.1990 (BGBl. I S. 132)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 – 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 – 21a BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind zulässige Höchstwerte.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzurechnen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß der Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

Gebäude

talseitig der Erschließungsstraße	max $T_H = 5,5$ m
bergseitig der Erschließungsstraße	max $T_H = 8,0$ m

Bezugspunkte der Traufhöhe sind der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut und die OK Straßenachse entsprechend der Definition der Bezugspunkte in Anlage 1.

1.2.4 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Baugrundstück und Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

ARCADIS

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Bauweise

(§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt.

In den Baufeldern „A“ sind nur Einzelhäuser, in den Baufeldern „B“ Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch vordere, rückwärtige und teilweise auch seitliche Baugrenzen bestimmt.

Untergeordnete Bauteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um ein Maß von max. 1,50 m überschreiten, jedoch nicht im Bereich der notwendigen Abstandsflächen.

2.3 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Hauptfirstrichtung ist verbindlich. Sie gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO. Ausgenommen sind auch Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes, soweit sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes unterordnen (§ 31 Abs. 2 BauGB).

3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. § 12 und § 14 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen

(§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind in den vorderen (straßenzugewandten) Grundstücksbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

In den vorderen (straßenzugewandten) Grundstücksbereichen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 LBauO).

ARCADIS

4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auftrags- und Einschnittsböschungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und nicht steiler als 1 : 1,5 anzulegen.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit Mischflächen ohne Trennung der Verkehrsarten bzw. Fußwege festgesetzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a) und b) BauGB)

- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwertung zu lagern.
- Der vorhandene geschotterte Wirtschaftsweg wird innerhalb des Geltungsbereiches rückgebaut.
- Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen und Gehölzflächen sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, unter Umständen auch an anderer Stelle im Grundstück (siehe DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen).
- Die in der Planbeilage gekennzeichneten Straßenbäume sind nicht lagertreu dargestellt. Abweichungen bei der Pflanzung sind möglich, jedoch ist je 30 m straßenzugewandter Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die Baumstandorte zu berücksichtigen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (die Flächen mit Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wurden bereits abgezogen) sind als Hausgarten max. 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege o. ä.). Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Fläche ist als Grünfläche anzulegen. Mindestens 20 % dieser Fläche ist mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (z. B. an den Grundstücksgrenzen zur Einfriedung, siehe Pflanzliste). Dabei ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen, die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auch möglich. Die Erhaltung von Hochstämmen wird hierbei angerechnet.
- Da ein Ausgleich der entstehenden Eingriffe innerhalb der Bauflächen nicht möglich ist, wird auf Flur 351 (in Teilen) die Anlage einer Streuobstwiese zur Erweiterung des vorhandenen Streuobstbestandes als Ersatzmaßnahme durchgeführt (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag). Sollte die langfristige Pflege nicht gesichert sein, können auch standortgerechte Strauch- und Baumgruppen gepflanzt werden.

ARCADIS

- Auf den öffentlichen Grünflächen im Norden des Geltungsbereiches werden folgende Maßnahmen durchgeführt:
 - Neupflanzung von Hecken aus heimischen Sträuchern und Heistern (Arten siehe Pflanzliste), ergänzt durch extensive Wiesenbereiche
 - Sukzessive Umwandlung des Nadelforstes in standortgerechten Mischwald durch Entnahme von Nadelbäumen und Naturverjüngung
- Die Mauer des nördlich angrenzenden Friedhofs wird freigestellt, die dort vorhandenen Fichten werden weitestgehend gerodet, lediglich einzelne, vollständig beastete Exemplare sollen erhalten bleiben.
- Die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden zu 14 % (siehe landespflegerischen Planungsbeitrag) den durch die Verkehrserschließung entstehenden Eingriffen und zu 86 % den durch die Bauflächen verursachten Eingriffen zugeordnet.

Pflanzliste (Beispiele)

1. Geeignete Straßenbäume:

Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde und Sorten	Tillia cordata
Spitzahorn und Sorten	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

2. Geeignete Bäume zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen:

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tillia cordata

Bäume II. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

3. Obstbäume:

Äpfel, z. B.:

Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Onario, Jakob Lebel

Birnen, z. B.:

Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Österreichische Weinbirne

ARCADIS

Kirschen, z. B.:

Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

Pflaumen:

Hauszwetschge, Nancymirabelle

Walnuß

Wildobstarten, z. B.:

Speierling (geschützte Lagen), Vogelkirsche, Holzapfel

4. Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

an feuchten Stellen (wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen):

Pfaffenhütchen	<i>Euonymus euopaeus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

5. Kletterpflanzen (* = brauchen Kletter-Rankhilfe)

Anemonen-Waldrebe *	<i>Clematis montana</i>
Gemeine Waldrebe *	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Selbstklimmender Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> "Veitchii"
Blauregen, Glyzinie *	<i>Wisteria sinensis</i>
Geißschlinge *	<i>Lonicera caprifolium</i>
Kletterrosen *, z. B. "New Dawn", "Dortmund"	

7. Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im westlichen Randbereich des Plangebietes wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche mitPflanzgeboten nachrichtlich eine Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt.

Die Form der Regenwasserbindung bleibt der technischen Ausführung in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung (SGD Süd) vorbehalten und wird nach anderen gesetzlichen Verfahren geregelt.

ARCADIS

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- **Dachformen**
Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.
- **Dachneigungen**
Die Dachneigungen betragen 18° bis 38°. Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen. Die Dachneigung der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen.
- **Dachaufbauten**
Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben) sind bei einer Dachneigung ab 30° zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen und diese nicht unterbrechen.
- **Fassadengestaltung**
Die Außenflächen der Bauwerke sind in hellem Putz oder leicht getönt auszuführen. (Bei Verputz, Verblendung, Verkleidung oder Anstrich der Außenwände sind grelle oder leuchtende Farben sowie glasierte Materialien untersagt.) Ausnahmsweise können Klinker- und Holzverkleidungen zugelassen werden.
Dach- und Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.

2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- Hof- und Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Gittersteine, breitfugiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Schwarzdecke oder Betonunterbauten sind zu vermeiden. Die befestigten Flächen sind so anzulegen, daß das Oberflächenwasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden kann bzw. den Gartenflächen zugeführt wird. Offene Mulden sind mit Kräuterrasen einzusäen.
- Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang der Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang der Verkehrsflächen ist untersagt. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,00 m über OK Straße nicht überschreiten.

ARCADIS

- Bei Einfriedungen in Form von Hecken sind ausschließlich Laubgehölze wie z. B Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu verwenden.
- Stützmauern sind nur als Flügelmauern im Bereich der Garagenzufahrten gestattet.

III. Nachrichtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Denkmalschutz / Funde
Erdarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen. Zutage kommende archäologische Funde sind unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

IV. Hinweise

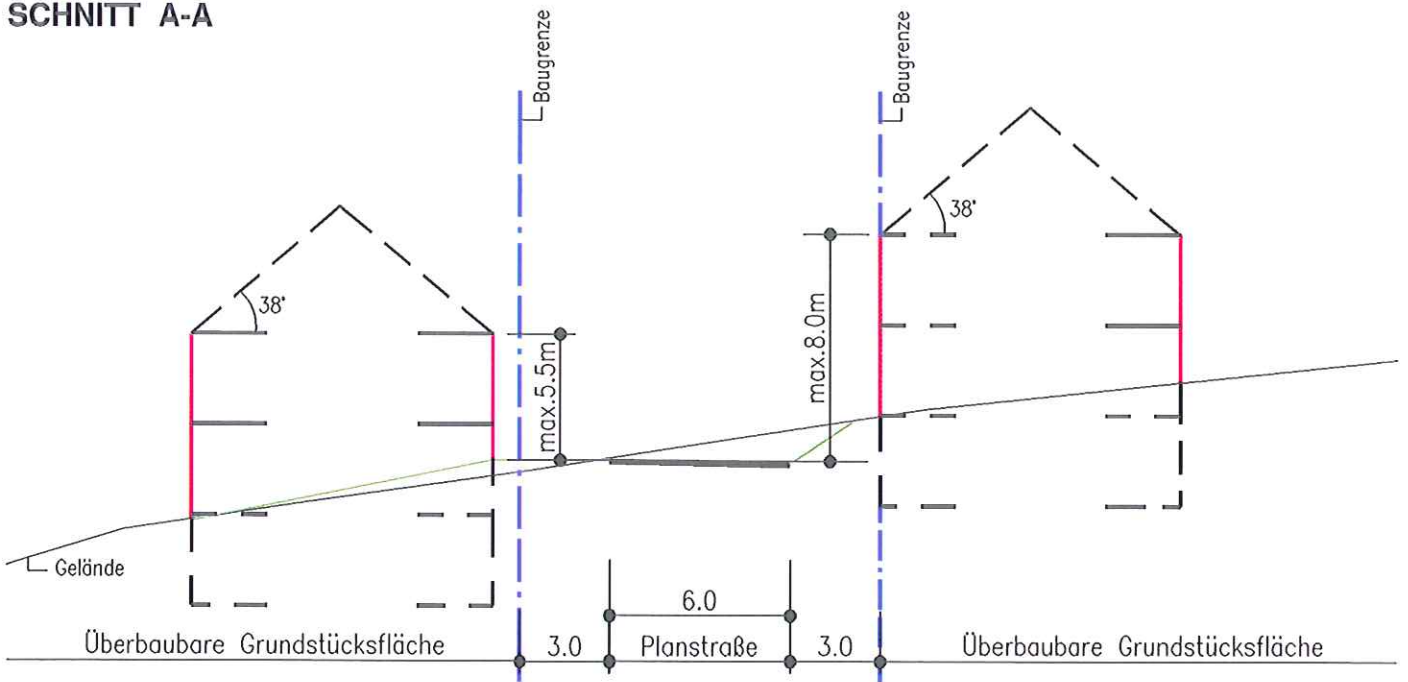
- (1) Zum Schutz gegen Vernässung sind Unterkellerungen in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden. Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.
- (2) Die bei dem Baugrubenaushub anfallenden Erdmassen sollen, soweit möglich, auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden.
- (3) Die dargestellten, zu erhaltenden Bäume wurden nicht eingemessen. Sollten sie sich im Baufeld befinden, kann von diesem Gebot abgesehen werden. Die geplanten Bäume können innerhalb der Grundstücksfläche verschoben werden.
- (4) Der Hinweis der Pfalzwerke AG bezüglich der geplanten Pflanzungen ist zu berücksichtigen, es ist jeweils ein Mindestabstand von 2 m zu Versorgungsleitungen im Boden einzuhalten.
- (5) Bei Bohrungen für die Gewinnung von Erdwärme ist der Hinweis des Geologischen Landesamtes zu berücksichtigen.

St. Julian, den2.6.2001

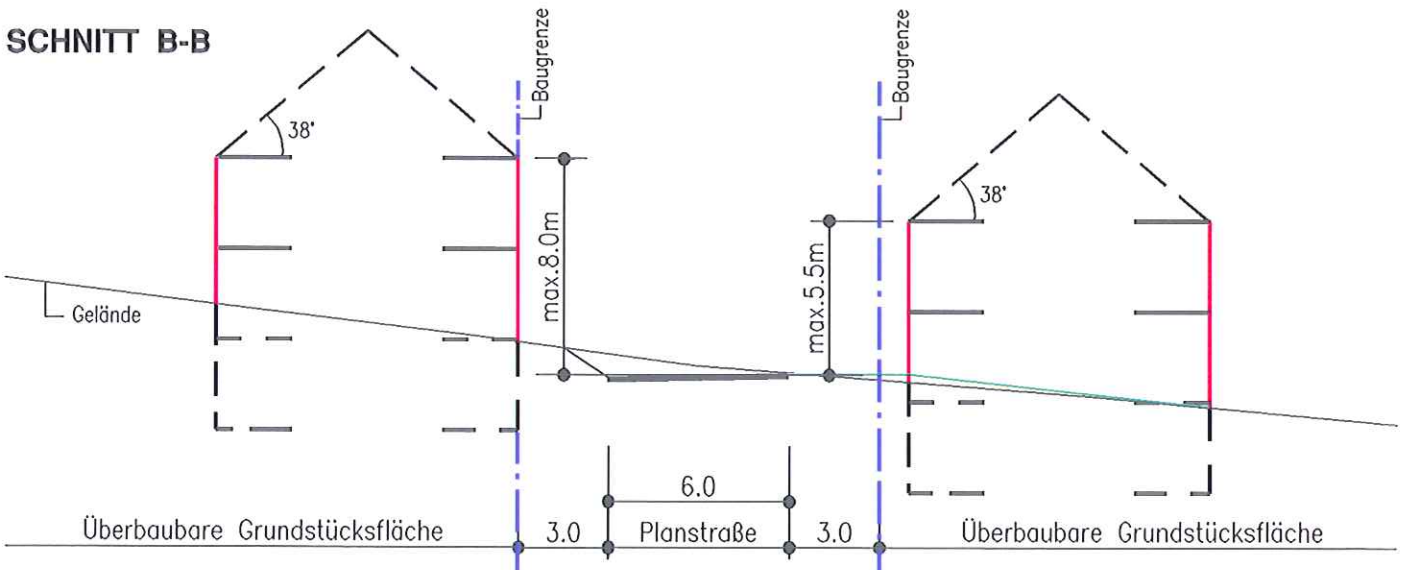


[Handwritten Signature]
- Ortsbürgermeister -

SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



DEFINITION DER BEZUGSPUNKTE

1. Traufständige Bauweise

