

Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan

„Ochsenwiesen-Wintergärten, 1. Änderung

In der Stadt Otterberg

BP „Ochsenwiesen-Wintergärten, 1. Änderung“ in der Stadt Otterberg

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBYAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

1. Beplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend Planzeichnung festgesetzt:

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Planungsbereich A – E gelten nachfolgende Festsetzungen:

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ebenso wie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

Im Planbereich F sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Bei der Ermittlung Geschossfläche müssen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet werden.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Traufhöhe:

max. Traufhöhe bei eingeschossigen Wohngebäuden: 4,00 m.

max. Traufhöhe bei zweigeschossigen Wohngebäuden sowie gewerblich genutzten Gebäuden in den Gebieten mit Nutzungsschablone A, B, C, D, F und G : 6,50 m.

max. Traufhöhe bei zweigeschossigen Wohngebäuden sowie gewerblich genutzten Gebäuden im Gebiet mit Nutzungsschablone A : 7,50 m.

Bezugspunkte der Traufhöhe sind Oberkante fertig hergestelltes Gelände und Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Giebelflächen um Bereich des Dachraumes bleiben außer Ansatz.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

1.3.1 Bauweise

Planbereiche A – D	= offene Bauweise
Planbereich F + G	= geschlossene Bauweise
Planbereich A	= nur Einzelhäuser zulässig
Planbereich B	= nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Planbereich D + E	= nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Untergeordnete Gebäudeteile gem. § 8 (5) LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten, jedoch nicht im Bereich der notwendigen Abstandsflächen.

Im Bereich der Freileitungsstraße ist gemäß Planzeichnung eine Unterbauung in Abstimmung dem Energieträger zulässig.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen

In den Planbereichen A – E und G dürfen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Im Planbereich F sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Planung zum einen als Haupteerschließungsstraße und zum anderen als Verkehrsberuhigte Straßen auszubauen. Die Otterstraße ist im Bereich des Mittelbaches mit einem einseitigen Gehweg vorgesehen, die restlichen innerörtlichen Erschließungsstraßen sind verkehrsberuhigt, d. h. in multifunktionaler Ausführung geplant.

Über private Erschließungsmaßnahmen für die Planbereiche C und F werden hier keine Festsetzungen getroffen.

Fußläufige Verbindungen sind wie in dem genehmigten Bebauungsplan vom 11.07.1998 vorgesehen. Weiterhin ist eine fußläufige Verbindung zur Lauterer Straße geplant einschließlich eines Fußweges entlang des Mühlbaches.

1.7 Flächen für Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauern, sowie sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Im Bereich des Mittelbaches dürfen in einem Abstand von 5 m von der bestehenden Grundstücksgrenze keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Abgrabungen und Aufschüttungen in dem restlichen Gebiet, was den Straßenkörper betrifft, sind auf den Grundstücken zu dulden.

1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Leitungsrecht zugunsten der Pfalzwerke AG gemäß Planeintrag. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Pfalzwerke AG, zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung einer unterirdischen 20-kV-Kabelleitung sowie die Befugnis, das belastete Grundstück zu diesem Zweck zu betreten und/oder zu befahren bzw. betreten zu lassen und/oder befahren zu lassen. Innerhalb des Schutzstreifens von jeweils 2,5 m beiderseits der Leitungsgrasse ist eine Einrichtung von Bauwerken und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

1.9 Grünordnerische Maßnahmen

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze im Bereich des Baches sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. während der Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen – ist zu beachten, die Bachufer sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Verunreinigung der Gewässer ist zu vermeiden.

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.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu max. 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege o. ä.). Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Fläche ist als Grünfläche anzulegen, ein Teil davon ist mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (z. B. auf Grundstücksgrenzen zur Einfriedung; Beispiele siehe Pflanzliste). Dabei ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auch möglich.

Die Grünflächen und Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet dienen sowohl wasserwirtschaftlichen (Pufferzonen zu den Gewässern) als auch landespflegerischen Zwecken. Die vorhandene Vegetation soll durch die Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Heistern ergänzt werden. Die Strauchpflanzungen sind im Abstand von 1 x 1 m auszuführen, um auf dem geringen, zur Verfügung stehenden Raum eine möglichst dichte Begrünung zu erzielen.

Die öffentliche Grünfläche an der Bachstraße ist mit Landschaftsrasen einzusäen und durch die Pflanzung einzelner Laubbäume zu strukturieren. Geeignete Baumarten: Ahorn-Arten, Linde, Esche.

Hinweise:

- Fußwege und Privatwege sind in wassergebundener Decke oder mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Betonunterbauten sind nur zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die bauunterlagen für alle Vorhaben, auf den von Versorgungsleitungen der Pfalzwerke AG berührten Grundstücken sind der Pfalzwerke AG zur Stellungnahme vorzulegen.

- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern.
- Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit in die Gestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwendung zuzuführen.
- Die Begrünung von Dächern und Fassaden ist ausdrücklich erwünscht.

Pflanzenliste (Auswahl)

Geeignete Straßenbäume

Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn und Sorten	Acer platanoides
Winterlinde und Sorten	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbäume:

Äpfel, z. B.:
Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Ontario, Jakob Lebel
Birnen, z. B.:
Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Österreichische Weinbirne
Kirschen, z. B.:
Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaumen:
Hauszwetschge, Nancymirabelle
Walnuss
Wildobstarten, z. B.:
Speierling (geschützte Lagen), Vogelkirsche, Holzapfel

Sträucher und Heister

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

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“	

1.10 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Entlang des Mühlbaches wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 ausgewiesen. Diese ist als Uferrandstreifen zu nutzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Anforderungen an baulichen Anlagen

a) Dachformen:

Außer Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigung zugelassen.

b) Dachneigung:

Die Dachneigung ist in den verschiedenen Planbereichen unterschiedlich festgesetzt und beträgt im

Planbereich A	max. 38°
Planbereich B	max. 38 °
Planbereich C	20° bis 38°
Planbereich D	mind. 30°
Planbereich E	max. 45°
Planbereich F	max. 45°
Planbereich G	max. 38°

c) Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen und die Traufe nicht Unterbrechen.

d) Dacheindeckung:

In den Baugebieten sind Dacheindeckungen in einem roten / rotbraunen Material zulässig.

e) Kniestöcke:

Bei Wohngebäuden dürfen Kniestöcke eine Höhe von 1,0 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, nicht überschreiten.

f) Fassadengestaltung:

Die Außenflächen der Bauwerke sind in Putz oder Naturholz auszuführen.

2.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

a) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

b) Hof- und Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Gittersteine, breitfugiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Die befestigten Flächen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser den Gartenflächen zugeführt wird. Offene Mulden sind mit Kräuterrassen einzusäen.

c) Einfriedungen:

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Auf Wohnungsgrundstücken dürfen feste Sockel lediglich entlang der Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und gestalterisch ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf bei Wohngebäuden 1,20 m, bei gewerblich genutzten Gebäuden 2,00 m über Oberkante Bürgersteig bzw. Oberkante natürliches Gelände nicht überschreiten.

d) Aufschüttung und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken zum Zwecke der Gebäudeeinrichtung oder Terrassierung sollen auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Aufschüttungen im Bereich des Mittelbaches sind nicht zulässig (vgl. Pkt. 1.7).

e) Fußwege sind mit wassergebundener Decke anzulegen.

3. Hinweise

- a) Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten, wenn möglich, auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden.
- b) Die Begrünung von Mauern, Zäunen, Fassaden, Flachdächern, Garagen und Carports ist ausdrücklich erwünscht.
- c) Die Oberflächenwässer sind überwiegend über Regenwasserleitungen dem Mittelbach zuzuteilen. Eine Brauchwassernutzung und dezentrale Rückhaltung und/oder schadlose Versickerung auf den Grundstücken wird empfohlen. Das Oberflächenwasser der Otterstraße wird im angrenzenden Uferrandstreifen versickert.
- d) 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.
- e) Schutzstreifen
Die Überbauung von Schutzstreifen für unterirdisch verlegte Versorgungsleitungen ist untersagt. In Ausnahmefällen ist mit dem Versorgungsträger Einvernehmen herzustellen

Otterberg, den

.....
-Stadtbürgermeister-