TEIL A BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

TEXTTEIL

In Ergänzung mit der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt.

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 5 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der BauNVO sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) mit einer Bettenzahl bis max. 4 Betten in Verbindung mit einer Wohnung zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahlen nicht mitzurechnen.

1.3 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 und 20 BauGB, § 21a BauNVO)

Garagen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig. Garagen und Carports sind (auf der Zufahrtsseite) mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche zu errichten. Stellplätze sind auf den Vorflächen (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) zulässig.

Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern (0-15°) sind mit einer Dachbepflanzung zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.4 Grundstückszufahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Soweit im Plan Einfahrten (Breite 3 m , jeweils ab Grundstücksgrenze) verbindlich festgesetzt wurden, sind diese Einfahrten Grundlage für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkplätze, Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung). Ausnahmsweise können die Einfahrten auch an anderen Stellen eines Grundstücks angelegt werden. Voraussetzung ist, dass straßenbegleitende Anlagen an ihren festgesetzten Standorten nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostenneutrale Errichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung rechtlich möglich sein muss, die straßenbegleitende Anlage weiterhin uneingeschränkt den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen. Öffentliche Grünflächen können durch Grundstückszufahrten bis zu 3 m Breite unterbrochen werden.
Soweit auf Grundstücken keine Einfahrten eingetragen wurden, sind Zufahrten zu diesen Grundstücken unbegrenzt möglich, sofern nicht andere Vorschriften einschränkend bestehen.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§9 (1) Nr. 26 BauGB)

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.
Höhenunterschiede sind als Böschungen auszubilden. Als Ausnahmen sind auch Stützmauern bis zur einer Höhe von 1,5 m zulässig, wenn diese mit rankenden oder kletternden Pflanzen begrünt werden.

1.6 Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.
Auf der öffentlichen Grünfläche entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets ist eine Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Hecken im Plan eingetragen. Dieses Pflanzgebot ist durch die Pflanzung von Sträuchern und Laubbäumen 2. und 3. Ordnung laut Pflanzliste zu erfüllen.

Zusätzlich ist auf allen Baugrundstücken je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Die privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufläche zugeordnet.

Die Ausgleichsverpflichtung außerhalb des Plangebietes wird über das Ökokonto der Gemeinde abgewickelt (siehe landespflegerischer Begleitplan).

1.7 Zahl der Wohneinheiten

(§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern auf 2 je Wohngebäude begrenzt, bei Doppelhäusern auf 1 je Wohngebäude (je Doppelhaushälfte).

1.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Pro Gebäude ist der Bau einer Zisterne in der Größe von 12 m³ mit gedrosseltem Ablauf zum Schutz vor Überflutungen erforderlich.
Zur Verringerung der Flächenversiegelung und zur Ergänzung der Flächenversickerung sind die öffentlichen Fußwege sowie die privaten Verkehrsflächen und die privaten Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen.

1.9 Wandhöhen/ Firsthöhen

(§ 9 (3) BauGB

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,5 m. Ergänzend hierzu wird festgesetzt:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut – Maß in Gebäudemitte
- Der Fußpunkt wird durch das natürliche Gelände bestimmt. Die Höhenaufnahme des natürlichen Geländes ist nachvollziehbar darzustellen.
- Die Wandhöhe gilt nicht für Wandteile, die aus Versprüngen in den Giebelwänden von Satteldächern resultieren, sofern je Giebelwand 1 m Gesamttiefe nicht überschritten wird.
- Die max. Firsthöhe darf höchstens 5 m über der maximal zulässigen Wandhöhe liegen.

1.10 Wandhöhe bei Doppelhäusern

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr.4 und (4) BauNVO)

Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser darf maximal 0,5 m unter der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten max. Wandhöhe liegen.

1.11 Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 250 m^2 betragen.

1.12 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Bei der Erschließung werden bereits die Anschlussleitungen zur Strom- und Gasversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung bzw. unter Druck.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

(§ 9 (2) BauGB, § 86 (6) LBauO)

2.1 Dächer

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen und Garagen Satteldächer - auch in der Form von versetzten Pultdächern - sowie Walm- und Krüppelwalmdächer festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile ist auch das Pultdach zulässig.
Die Dachneigung für die Hauptgebäude (Einzelhäuser) darf 35° - 45° betragen.
Die Dachneigung für Doppelhäuser wird mit 30° festgesetzt. Ausnahmsweise darf von dieser Festsetzung (30°) abgewichen werden, wenn beide beteiligten Besitzer der Doppelhaushälften sich auf eine andere Dachneigung in der Spanne von 28°- 40° einigen.
Dachfarbe: rot bis rotbraun, nicht glänzend (RAL – K1 Nr. 2001 – 2004, 3000 – 3013).

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und - einschnitte sind bis zu 1/3 je Dachlänge zulässig.
Es ist nur ein Dachgaubentyp je Dachseite zulässig.
Solaranlagen auf dem Dach sind zulässig.

2.3 Außenanlagen/Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze sind keine Einfriedigungen zulässig.
Im rückwärtigem Grundstücksbereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Mauern nur als Schutzmauern zur Abfangung unterschiedlicher Grundstücksverhältnisse bis max. 1,0 m zulässig.

3.0 Hinweise:

3.1 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.2 Archäologische Funde

3.2.1 Bei der Vergaben der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

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

3.2.3 Absatz 3.2.1 und 3.2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

3.2.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen - in Absprache mit den ausführenden Firmen - planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3.3 Empfehlung zur Kellerausbildung und zum Baugrund

Da mit Grundwasser und Hangdruckwasser zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als Wanne empfohlen. Auf das bestehende Baugrundgutachten für dieses Gebiet wird hingewiesen. Grundsätzlich sind bei Eingriffen in den Baugrund die Vorgaben der einschlägigen Regelwerte (DIN 4020, DIN 1054 etc.) zu berücksichtigen.

3.4 Bodenschutz bei Bauvorhaben

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (s. dazu Hinweise).

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

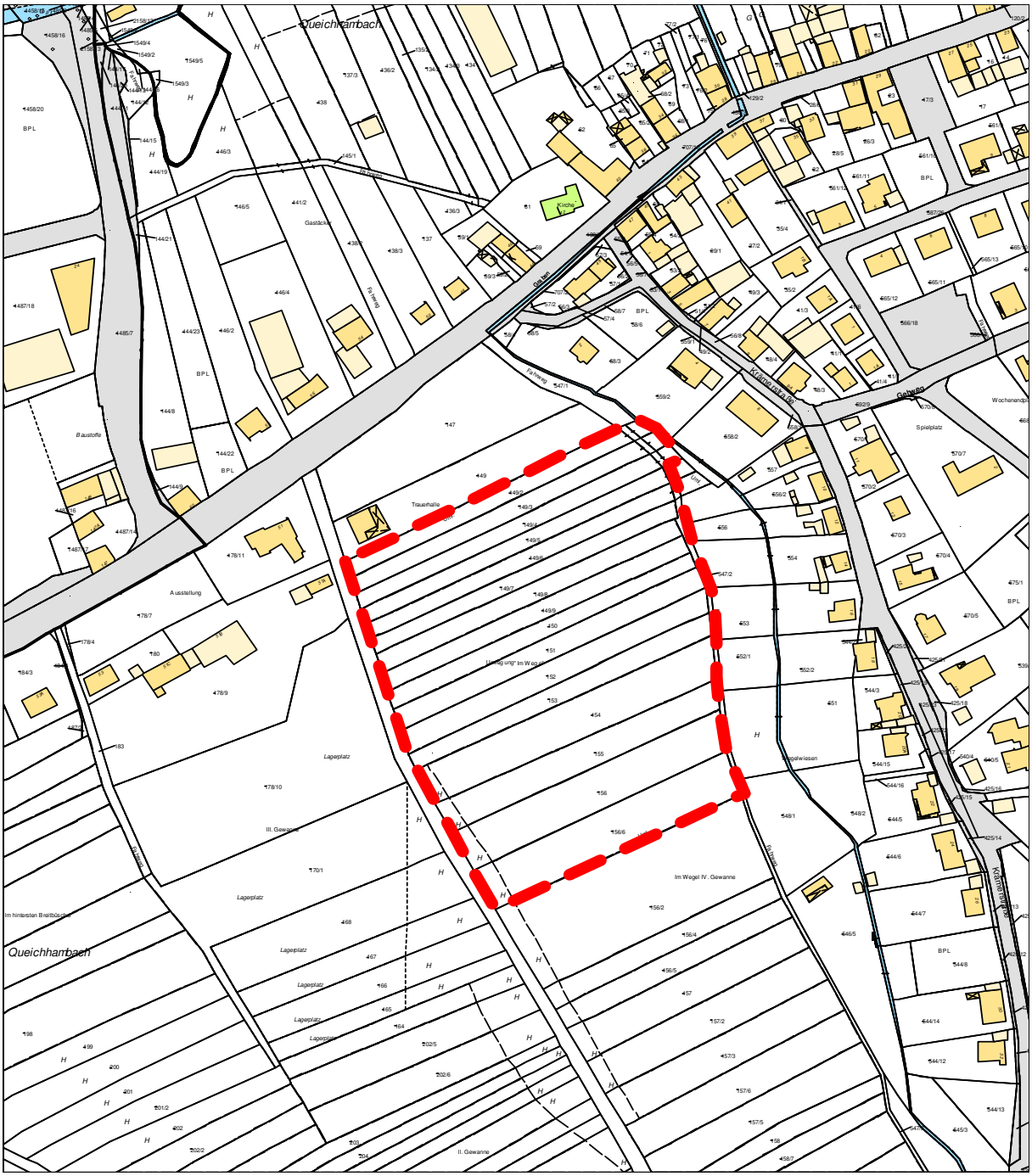
3.6 Regenwasserversickerung/Geothermie

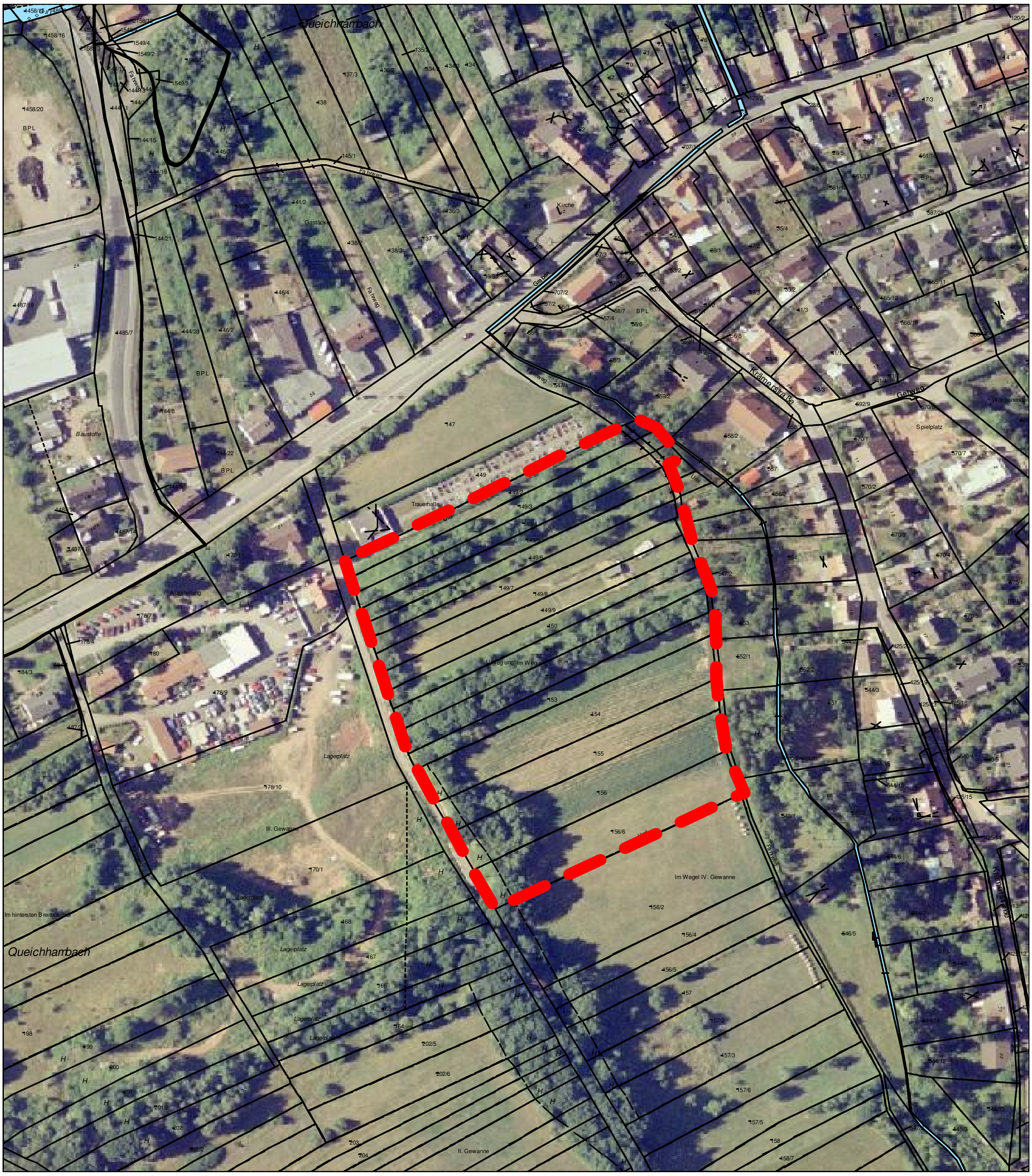
Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden. Die Errichtung von Erdwärmeheizanlagen ist zulässig.

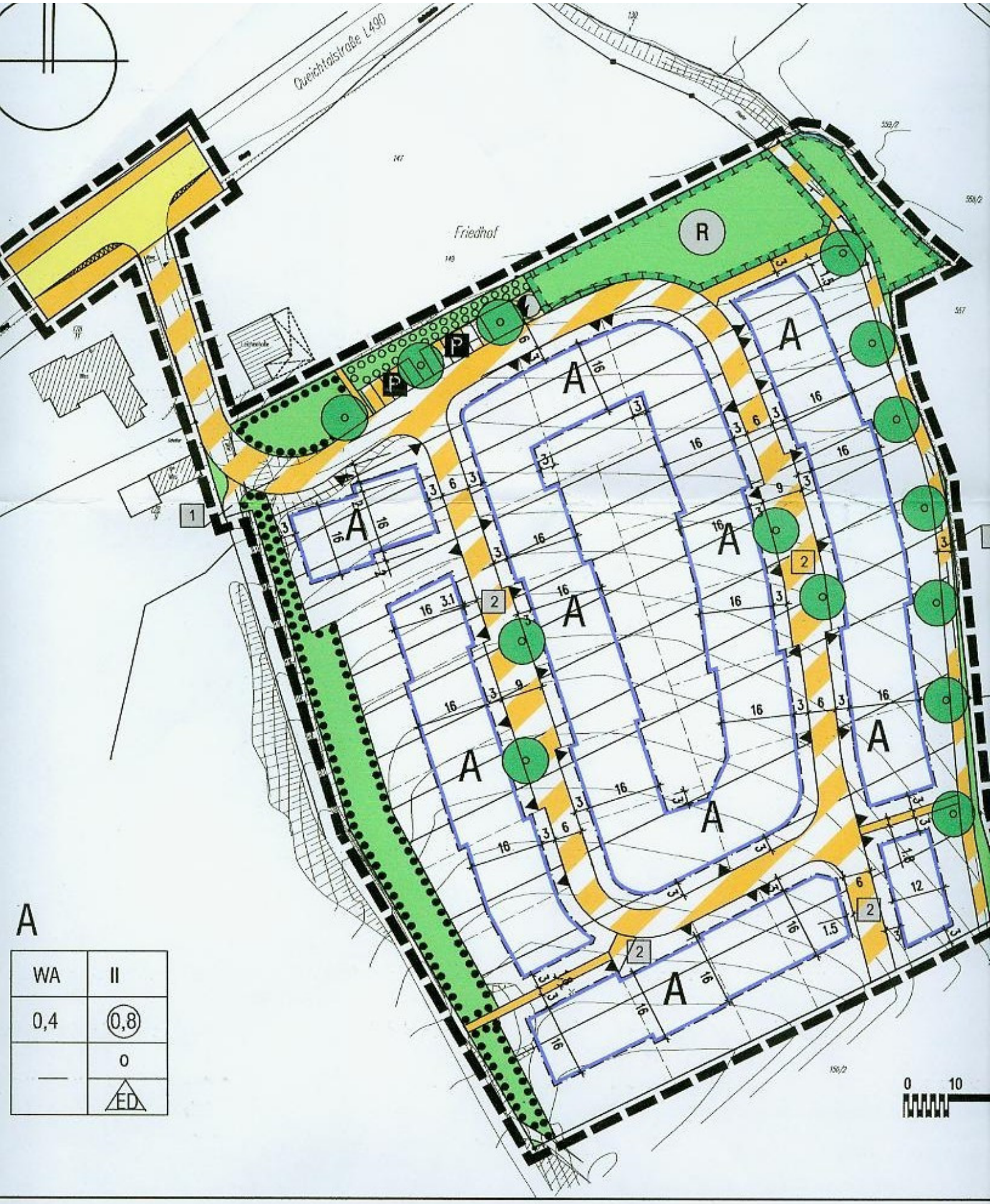
3.7 Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Zu landwirtschaftlichen Flächen sind Nachbarschaftsabstände mit Einfriedigungen und Pflanzungen von mind. 0,5 m einzuhalten.

Übersichtsplan Baugebiet „Im Wegel“ Annweiler-Queichhambach




Queichhambach
Spielplatz
Trauerhalle
Lagerplatz
III. Gewanne
Im Wegel IV. Gewanne
II. Gewanne
Baustoffe
Kirche
Im hintersten Breitenbühl



A

WA	II
0,4	(0,8)
—	o
	ED

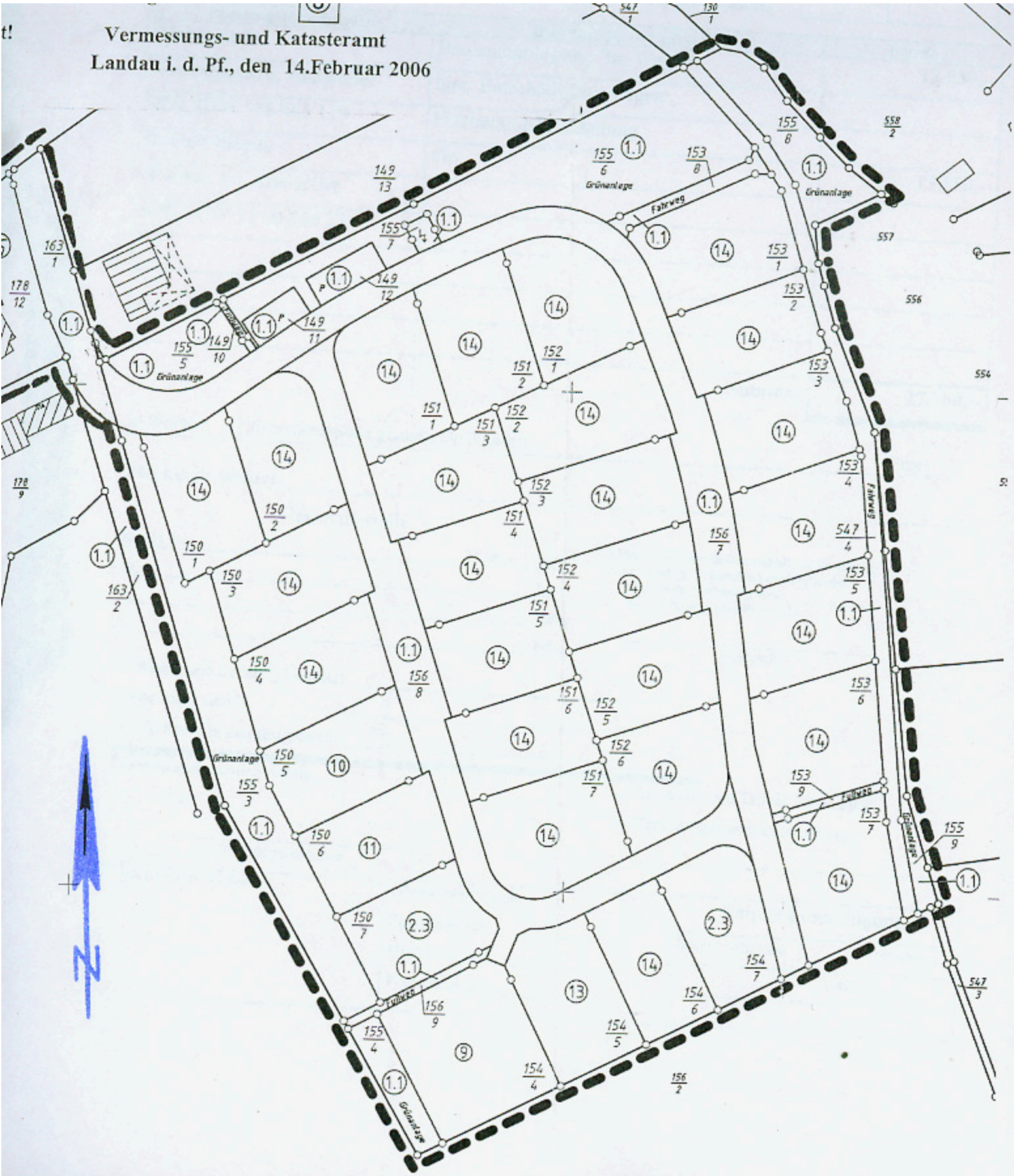
PFLANZLISTE

1. Sträucher

Cornus sanguinea
Cornus mas

- Blut-Hartriegel
- Kornelkirsche

Gehölzauswahl an feuchten bis frischen Standorten
(entspricht den Arten der potentiellen natürlichen Vegetation

t!

Vermessungs- und Katasteramt
Landau i. d. Pf., den 14.Februar 2006