

Ortsgemeinde Dreisen

Bebauungsplan „Im Kreuz“

| | |
|-------|------|
| MD | II |
| 0,3 | ⊙0,6 |
| o | △E |
| SD,WD | - |

| | |
|-------|------|
| WA | II |
| 0,3 | ⊙0,6 |
| o | △ED |
| SD,WD | - |

| | |
|-------|------|
| WA | II |
| 0,3 | ⊙0,6 |
| o | △ED |
| SD,WD | - |



SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | Art der Gebäude |
| Dachform | |



AUSFERTIGUNG
Der Inhalt dieser
Satzung sowie die
Übereinstimmung
Die für die Rechts

Dreien, den 1

Nach dem Ausfertigung
Nr. 20 vom
Göllheim, den 1

Mit der Bekanntmachung
am 16. Mai

Dreien, den 1

GEMEINSCHAFTLICHE
BEBAUUNGSPLAN
mit GESTALTUNGS-
ORTSSATZUNG
M. 1:1000

Bearbeitung:
SCHARA + FISCHER
BÜRO FÜR STADT-
68259 Mannheim

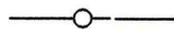
Grünordnung:
LANDSCHAFTS-
ARCHITECTUR

Stand: 20.10.2000

ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant



Grundstücksgrenze wegfallend



Baugrenze



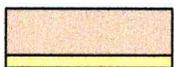
Straßenbegrenzungslinie



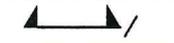
Überbaubare Grundstücksfläche für Neben-, Wirtschafts- u. Betriebsgebäude (Baufenster)



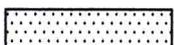
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich (30 km-Zone) - Öffentliche Parkfläche



Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn und Gehweg (Unterteilung der Straßenverkehrsfläche unverbindlich)



Bereich mit Ein- und Ausfahrt / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



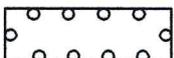
Wirtschaftsweg



Zu pflanzender einzelstehender Baum/zu erhaltende einzelstehende Bäume



Öffentliche Grünfläche / Öffentliche Grünfläche-Verkehrsrün/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz..... gem. Textziff. A 5.3-5.6



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 5.2



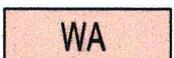
Hauptwasserleitung



Abwasserleitung / Leitungsrecht gem. Textziff. A 8



Sichtwinkel / Rechter Winkel



Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiet



Zahl der Vollgeschosse (zwingend)



Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmass)



Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRZ z.B. 0,3

Grundflächenzahl

GFZ z.B. 0,6

Geschoßflächenzahl

als Höchstmass unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. 50% für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

SD;WD

Satteldach, Walmdach gem. Textziff. B 9

BZH
224,20
m ü. NN

Angabe der Bezugshöhen in Meter über NN zu Festsetzungen gem. Textziff. A 2 z.B. 224,20 m.ü. NN



Abgrenzung unterschiedlicher Angaben der Bezugshöhen

Bebauungsplan „Im Kreuz“ der Ortsgemeinde Dreisen

Textliche Festsetzungen

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- B. **GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)
- C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**
- D. **ORTSSATZUNG ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG** gem. § 19 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
-

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 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.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Ställe) zur Tierzucht jeglicher Art und zur Haltung von Nutztieren unzulässig sind und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Hobbytierhaltung ist in den vorgeschriebenen Grenzen zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen) u. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB u. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen der angegebenen Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:
Gebäude westlich der Schulstraße (Dorfgebiet) entlang der Landesstraße (ehemals B 40):
- auf der Bergseite: mind. 3,40 m, max. 4,0 m ab Bezugshöhe (BZH b)
- auf der Talseite : max. 6,50 m ab Bezugshöhe (BZH t)
- Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet
max. 4,0 m ab Bezugshöhe (BZH)
- Nebengebäude (Neben-, Wirtschafts- u. Betriebsgebäude) Im Dorfgebiet:
max. 3,20 m ab Bezugshöhe (BZH t)

- 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig.

2.3 Die Wohngebäude dürfen jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.

2.4 Die Firsthöhe der Wohngebäude wird mit der max. Wandhöhe (Traufhöhe) zzgl. 5,0 m festgesetzt.

**A 3. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 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 Bauteile, wie Erker, Balkone, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

3.2 In den mit N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im MD-Gebiet sind nur Neben-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude ohne Räume für den dauernden Aufenthalt von Personen und nur bis zu einer Größe von 50 m² zulässig.

3.3 Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude ist wahlweise senkrecht oder parallel zur straßen-
seitigen Baugrenze vorzusehen.

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

4.1 Die Garagenstellung richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

4.2 Garagen sind mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

4.3 Garagen dürfen talseitig nicht 2-geschossig in Erscheinung treten. Ihre sichtbare Wandhöhe (Traufhöhe) ist erforderlichenfalls durch Terrassen oder Aufschüttungen auf max. 3,0 m zu beschränken.

4.4 Nebengebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur bis zu einer Größe von 20 m² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der seitlichen Abstandsfläche in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

A 5. 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 i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz i. d. F. vom 14.06.1994, zuletzt geändert am 06.07.1998 (GVBl. S. 171))

5.1 Auf privaten Grundstücken ist wahlweise ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

5.2 Auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind als kombinierte Pflanzungen aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung mit heimischen Arten anzulegen. Vegetationsauswahl gem. Textziff. A 5.6.

5.3 Die Öffentliche Grünfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Die unten genannte Artenauswahl ist unter Beachtung der in der Fläche verlaufenden Hauptwasserleitung zu berücksichtigen.

5.4 Bei der Bepflanzung der Grünflächen sind folgende Mindestabstände zur Wasserleitung und zum Entwässerungskanal einzuhalten:

- Bäume 1. und 2. Ordnung : 3,00 m
- Sträucher: 1,50 m

Die Grundstücksteilflächen mit Leitungsrecht sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Gebiet "Stieläcker" in der Gemarkung Dreisen werden auf den Grundstücken Flst.Nr. 2297 und 2295 insgesamt 0,5 ha als Ersatzfläche für das Baugebiet "Im Kreuz" festgesetzt. Die Flächen sind als extensive einschürige Wiesen zu bewirtschaften.

5.6 Vegetationsauswahl

Im Planungsgebiet sollen Arten aus folgender Auswahl verwendet werden:

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 15 m), 3xv., StU 16/18

Spitzahorn
Hainbuche
Gemeine Esche

Walnuss
Wildkirsche
Stieleiche

Speierling
Winterlinde
Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m) 3xv., StU 16/18

Feldahorn
Wildapfel

Wildbirne
Eberesche

Verwandte Arten und Sorten sowie hochstämmige Obstbäume sind zulässig.

Heimische Sträucher, 2xv. H 60/100

Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Hartriegel

Haselnuss
Eingriffl. Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster

Heckenkirsche
Wildrosen
Wolliger Schneeball

Unterstreichung: Besondere Bedeutung für den Vogelschutz

5.7 Die Bepflanzung im Bereich der Sichtwinkel darf eine Höhe von max. 0,80 m, gemessen ab OK Fahrbahn, nicht überschreiten.

A 6. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB)

6.1 Ein 3,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

6.2 Bei den talseitig zur Landesstraße stehenden Wohngebäuden darf der Erdgeschossfußboden nicht tiefer als der Gehweg bzw. die Fahrbahn liegen. Auf Textziff. B 11.3 wird verwiesen.

- 6.3 Bei den Wohngebäuden entlang der Landesstraße muss das untere Geschoss talseitig freisichtbar sein. Aufschüttungen über das natürliche Gelände sind nur bis max. 1,0 m zulässig.
- 6.4 Die Breite der Aufschüttungen für den talseitigen Terrassenbereich darf nicht mehr als 3,0 m ab Gebäude-Außenwand betragen. Der Übergang zum natürlichen Gelände ist flach abzuböschten.

A 7. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Auf den Baugrundstücken entlang der Kaiserstraße (L 401) sind die Aufenthaltsräume von Wohngebäuden auf der von der Straße abgewandten Seite anzuordnen (Lärmschutzbebauung). Bei nicht vermeidbaren Aufenthaltsräumen entlang dieser Straße sind Fenster der Lärmschutzklasse 3 vorzusehen.
- 7.2 In dem Plangebiet sind auf den entlang der Kaiserstraße (L 401) und entlang deren Verlängerung in nördlicher Richtung und dem Zubringer zur B 47 für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau-Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabellen 8 und 9 (in der Schalltechnischen Untersuchung) einzuhalten.

A 8. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung vermerkte Leitungsrecht gilt zugunsten des Versorgungsträgers.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 9. Dächer (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

9.1 Dachform und Dachneigung

| | |
|--|-----------|
| Wohngebäude : Satteldach oder Walmdach | 18° - 38° |
| Garagen : Flachdach oder flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude | 0° - 15° |
| Nebengebäude : Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude | 0° - 38° |

- 9.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten.
- 9.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 9.2.
- 9.4 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Dachdeckungen in rotbraunen und dunkelbraunen Farbtönen zu wählen. Schwarze und anthrazitfarbige Dacheindeckungen sind nicht zulässig, ausgenommen Dachdeckungen mit Solarzellen u.ä.. Dachdeckungen aus Metall oder Faserzementplatten sind ausgeschlossen.

B 10. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 10.1 Die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 1,00 m, gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 10.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) nicht zulässig.
- 10.3 Die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 10.4 Einfriedungen an den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege sind um 0,5 m zurückzusetzen.

B 11. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 11.1 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. $\frac{1}{2}$ der Vorgartenfläche betragen.
- 11.2 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. $\frac{2}{3}$ unversiegelt zu lassen und zu begrünen.
- 11.3 Die Vorgartenfläche der Baugrundstücke ist auf die Höhe der angrenzenden Straßen und Wege aufzuschütten oder bis dorthin abzugraben (i.S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 10 Abs. 1 LBauO).

B 12. Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 3 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 13. 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 14. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten. Bei Bau und Betrieb von Erdwärmesonden sind folgende Auflagen des Geologischen Landesamtes Mainz zu beachten:
- Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen unter Lößüberdeckung die Standenbühl-Schichten (Nahe-Gruppe) des Rotliegend.
 - Wärmeträgerflüssigkeit darf nicht wassergefährdend sein und muss mind. der Wassergefährdungsklasse 1 entsprechen.
 - Abdichten gegenüber dem Zutritt von Oberflächen- und Sickerwasser im Bereich der Deckschichten.
- Auf das Bodengutachten, erstellt durch das Ingenieurbüro für Geotechnik, September 2001, Worms, wird hingewiesen.
- C 15. Unverschmutzte Oberflächenwässer sollen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll in auf den Baugrundstücken zu errichtenden Zisternen zurückgehalten werden. Die Zisternen auf jedem Baugrundstück sollen eine Mindestgröße von 10 m³ pro 100 m² Ared (versiegelte Flächen) aufweisen. Das Überlaufwasser der Zisternen und das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist an den geplanten Schmutzwasserkanal anzuschließen bzw. einzuleiten.

- C 16. Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 20° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Es sind heimische Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- C 17. „Humoser Oberboden“ (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung (wie z.B. eine Sukzessive Freifächengestaltung) zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- C 18. Im Hinblick auf die nördlich des Plangebietes angrenzende Landesstraße (L 401) können gegen den Straßenbaulastträger der L 401 keine Ansprüche Dritter bezüglich Lärmschutz geltend gemacht werden.
- C 19. Ausgehend von dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Flst. Nr. 2613 (südlich des Plangebietes) ist auf den angrenzenden Grundstücken zeitweilig mit Immissionen zu rechnen.
- In bezug auf den Verkehrslärm sowie Staub- und Geräuschemissionen ausgehend von dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wird auf die „Schalltechnische Untersuchung“ für das Bebauungsplangebiet „Im Kreuz“ vom 27.09.2001, erstellt durch das Ingenieurbüro Fritz GmbH, Einhausen hingewiesen.
- C 20. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

D. ORTSSATZUNG ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG gem. § 19 Abs. 1 BauGB

Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Rheinland - Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)

Gemeindeordnung Rheinland - Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.04.1998 (GVBl. S. 108)