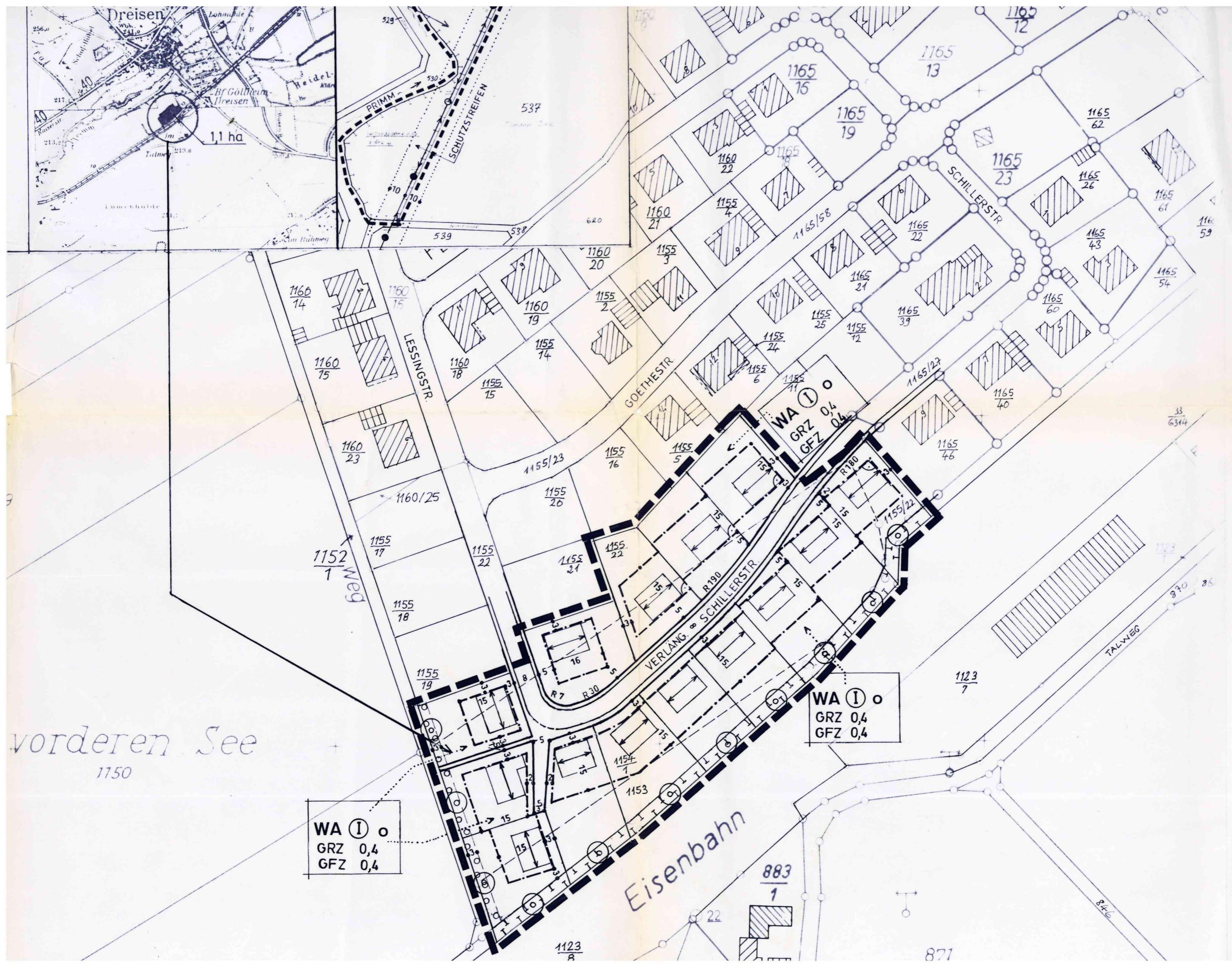


Ortsgemeinde Dreisen

Bebauungsplan „Auf den Weinkaufsäckern + Auf der Steig – 4. Bauabschnitt“



WA I o
GRZ 0,4
GFZ 0,4

WA I o
GRZ 0,4
GFZ 0,4

atur
naß B 10.

des
tuk-
be-
laß-

die-
da-

C.

en:
C 11.

C 12.

C 13.

ten

C 14.

C 15.

C 16.

Die Au

Die ort

Die Bü

Die öff

Bekant

Zustim

Die ort

Dieser

Freitag

en-
Währei

Sitzung




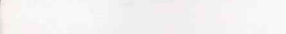
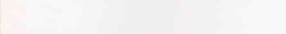
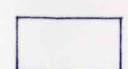

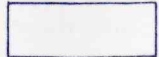

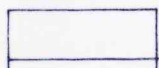
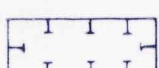
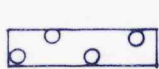


Die Be

Dreisel

Geneh

38°

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Gebäude geplant
	Stellung der Gebäude- zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. Textziff. A 5.3 u. 5.4
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 5.2
	Zu pflanzende einzelstehende Bäume im privaten Bereich gem. Textziff. A 5.2 u.5.3
	Rechter Winkel

WA

Allgemeines Wohngebiet

z.B.		Zahl der Vollgeschosse -(zwingend)
		Offene Bauweise

GRZ	z.B.0,4	Grundflächenzahl	} als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
GFZ	z.B.0,4	Geschoßflächenzahl	

1749

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30.06.1996 (BGBl. I S. 1189) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- B. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. Nr. 4 S.19) - **GESTALTUNGSSATZUNG**-

Bebauungsplan „Weinkaufsäcker + Auf der Steig – 4. Bauabschnitt“ der Ortsgemeinde Dreisen

Textliche Festsetzungen

-
- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30.06.1996 (BGBl. I S. 1189) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. Nr. 4 S.19) - GESTALTUNGSSATZUNG-
-

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) u. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB u. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

bei Wohngebäuden : max. 4,00 m *4,50 m festgelegt mit Besp. 25.3.99/*

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.

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

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

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.

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

4.1 Bei Garagen ist der gesetzlich vorgeschriebene Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4.2 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 20 m² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

A 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. 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)

- 5.1 Im privaten Vorgartenbereich ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Im Einfahrtsbereich der Grundstücke können die Bäume um jeweils 1,5 m nach beiden Seiten parallel zur Straße verschoben werden.
- 5.2 Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind 2 Reihen einheimische Gehölze sowie Bäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen.
- 5.3 Die auf den privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes gekennzeichnete „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind mit drei Reihen einheimische Gehölze und Bäume gemäß Planzeichnung zu bepflanzen. Dabei ist 1 Pflanze je m² vorzusehen.

Baum - u. Straucharten - und Qualität nach Textziff. A 5.5.

- 5.4 Zum Ausgleich der nicht im Plangebiet ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind auf dem gekennzeichneten, 0,3 ha großen Teil des Flurstückes Nr. 537 nördlich der „Lochmühle“ in der Gemarkung Dreisen (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen in der Planzeichnung) folgende Maßnahmen vorzusehen.

Anlegen eines 5,0 m breiten Sukzessionsstreifen entlang der Pfrimm
 Anlegen von extensivem Grünland auf den übrigen Flächen, Auslagerung dieser Fläche 10 Jahre lang, 2x jährliches Mähen Ende Juni, Ende September, danach 1x Mahd/Jahr

- 5.5 Vegetationsauswahl für die auf den Baugrundstücken festgesetzten Pflanzungen:

Bäume 1. Ordnung:	Spitzahorn Buche Traubeneiche Winterlinde	Bergahorn Walnuß Stieleiche und andere heimische Arten
Bäume 2. Ordnung:	Feldahorn Holzapfel Wildbirne Eberesche	Hainbuche Vogelkirsche Mehlbeere und andere heimische Arten

In den Hausgärten kommen zusätzlich hochstämmige Obstbäume regionaler Sorten zur Auswahl.

Sträucher:	Kornelkirsche Weißdorn Liguster Hundsrose Wolliger Schneeball	Hasel Pfaffenhütchen Mispel Traubenholunder und andere heimische Arten
------------	---	--

In den Hausgärten kommen zusätzlich Beerensträucher zur Auswahl.

Qualitäts- und Größenmerkmale		
	Solitärbäume	: 3x v. (m. B.) StU 16/18 cm
	Sträucher	: 2 x v. mind. H = 60/100 cm
Qualitäts- und Größenmerkmale Obstbäume		: StU 8/10 cm, StH 160/180 cm

A 6. 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.

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

Auf den Baugrundstücken südlich der verlängerten Schillerstraße sind bei den zur Eisenbahn hin orientierten Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster der Klasse 3 vorzusehen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 86 LBauO - GESTALTUNGSSATZUNG -

B 8. Dächer (§ 86 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude : Satteldach oder Walmdach 28° - 38°

Garagen : Flachdach oder flachgeneigtes Dach 8° - 15°
oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude

Nebengebäude : Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude.
Die Wandhöhe wird mit max. 2,50 m ab OK Gelände,
die Firsthöhe mit max. 4,00 m festgesetzt.

8.2 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer zulässig. Die Höhe des Versatzes wird mit max. 1,20 m festgesetzt. Die Neigungen müssen sich im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise ist bei kleinen Dachteilen (bis max. 1/3 der Gebäudelänge) eine Neigung bis 60° zulässig.

8.3 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.

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 rotbraunen bis dunkelbraunen Farbtönen zu wählen. Schwarz- und anthrazitfarbene Dacheindeckungen sind nicht zulässig, ausgenommen Dachdeckungen mit Solarzellen u.ä.

8.6 Zur Nutzung von Sonnenenergie können die Dächer entsprechend ausgebildet werden.

B 9. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 9.1 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 0,50 m betragen.
- 9.2 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) nicht zulässig.
- 9.3 Die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

B 10. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
(§ 86 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 Baugrundstücke sind zu mind. 2/3 unversiegelt zu lassen und zu begrünen.
- 10.3 Die „Vorgärtenfläche“ 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).

C. HINWEISE

- C 11. 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. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- C 13. Unverschmutztes Oberflächenwasser sind als Brauchwasser zu verwenden oder in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Ableitung von Drainagewässern in das öffentliche Kanalnetz ist nicht gestattet.

Zum Schutz gegen Vernässung sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- C 14. Garagendächer sind extensiv zu begrünen.
- C 15. 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.
- C 16. „Humoser Oberboden“ (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung (wie z.B. eine Sukzessive Freiflächengestaltung) zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Dreisen vom 03.09.1999

7. a) Bebauungsplanentwurf „Weinkaufsacker und Auf der Steig - 4. BA“: hier: Befreiung von der Festsetzung der Wandhöhe

Nach Ziff. A 2.1 der Textlichen Festsetzungen beträgt die max. Wandhöhe bei den Wohngebäuden 4 m. Diese Festlegung läßt nur eine eingeschränkte Nutzung des Dachgeschosses zu. Die Bauherren Suttrop und Keller möchten das Dachgeschoß stärker ausnutzen und bitten um Zulassung einer größeren Wandhöhe.

Von Seiten der Verwaltung wird nach Rücksprache mit dem Städteplaner Schara, Mannheim, eine zulässige Wandhöhe von 4,60 m vorgeschlagen.

In der lebhaften Diskussion wurde vorgeschlagen, daß die Bauherren, die eine größere Wandhöhe beanspruchen wollen, mit dem Bauantrag einen Befreiungsantrag einreichen sollen und der Gemeinderat entscheidet darüber.

Nach eingehender Beratung beschloß der Gemeinderat mit einer Gegenstimme (W. Wengert) und einer Enthaltung (R. Molter) die Bebauungsplanänderung auf maximal 4,60 m Wandhöhe.