

BEBAUUNGSPLAN "IM GUTEN ACKER - 1. BAUABSCHNITT"

ORTSGEMEINDE GUMBSHEIM



1	WA	1	Thmax = 4,75 m Fthmax = 9,00 m
2	WE	2	Thmax = 4,75 m Fthmax = 9,00 m
0,3			
ED			
		SDW/KKWWD	30°-45°

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BaugB - , §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BaunVO -)

☐ Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BaunVO)

☐ Mischgebiete (§ 6 BaunVO)

☐ Beachtliche Zahl der Wohnungen (§ 8 Abs. 1 Nr. 6 BaugB)

☐ Anzahl der Wohneinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB, §§ 1 - 21 BaunVO)

Thmax maximale Traufhöhe

Fthmax maximale Firsthöhe

0,3 Grundflächenzahl GRZ (gem. §§ 16, 19 BaunVO)

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaugB, §§ 22 und 23 BaunVO)

○ offene Bauweise

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

□ Baugrenze

☒ nicht überbaubare Grundstücksfläche

☒ überbaubare Grundstücksfläche

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Wohneinheiten	Zahl der Vollgeschosse maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe	Grundflächenzahl GRZ (gem. §§ 16, 19 BaunVO)	Nutzungsschablone	Thmax Fthmax 9,00 m
offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser	Dachform Dachneigung	0,3	△	SDW/KKWWD 30°-45°

Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BaugB i.V.M. § 88 Abs. 1 BauO)

SD	Satteldach
WD	Wahndach
KWD	Krippenwahndach
30°-45°	zulässige Dachneigung

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BaugB)

☐ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

☐ Kennzeichnung für Mischverkehrsfläche

☐ Kennzeichnung für Wohnweg

☐ Kennzeichnung für Landwirtschaftsweg

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BaugB)

☐ Grünflächen

☐ Kennzeichnung für öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BaugB)

○ Anpflanzung von Bäumen

☐ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BaugB)

☐ Kennzeichnung für öffentlichen Gehwegstreifen

☐ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BaugB)

☐ Kennzeichnung für Ausgleichsflächen

15. Sonstige Planzeichen

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BaugB)

☐ Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

☐ vorgeschlagene Grundstücksgrenze

☐ Maßangaben in Meter

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

☐	Gebäude
☐	Grundstücksgrenze
☐	Flurstücknummer
☐	Mauer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Zusätzlich sind innerhalb des Mischgebiets Vergnügungsstätten, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,15 (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 0,45) zulässig.

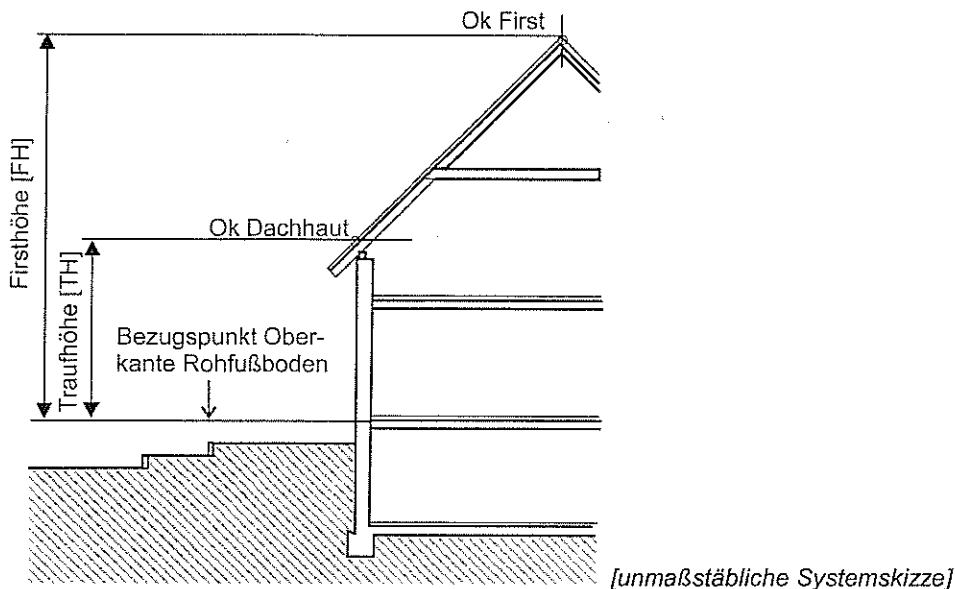
Mischgebiet

Innerhalb des Mischgebietes wird die GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,5 begrenzt, wobei eine Überschreitung dieser festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1 (und damit bis zu einer maximalen GRZ von 0,6) zulässig ist.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = 1$ als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)



1.2.3.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

1.2.3.2 Firsthöhen

Die maximal zulässige Firshöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

1.2.3.3 Traufhöhen

Die maximal zulässige Traufhöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt).

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Innerhalb des Baugebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmen:

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

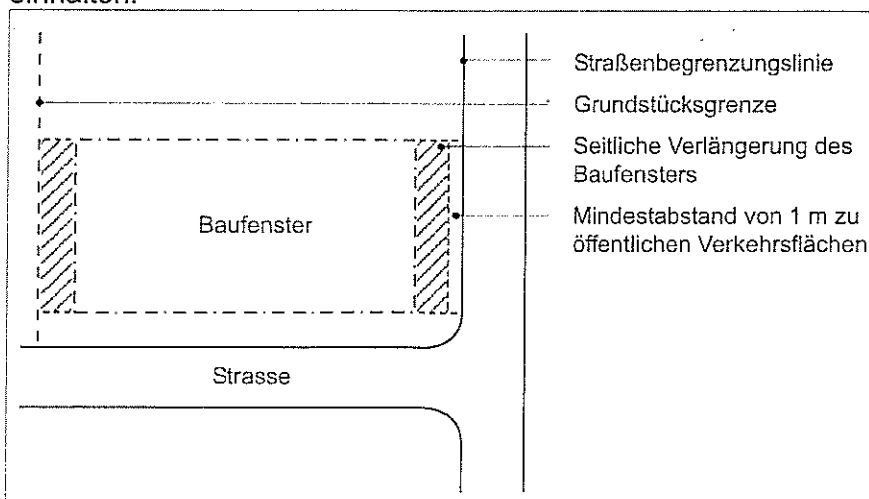
1.4.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Gartenhäuschen, Mülltonnenplätze, erforderliche Kleinkinderspielplätze u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m².

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.4 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen sind mindestens 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.



1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Öffentliche Grünflächen

1.6.1.1 ÖG 1

Die in der Planzeichnung mit ÖG 1 gekennzeichnete Fläche ist als notbefahrbar Rasenfläche anzulegen.

1.6.2 ÖG 2

Die öffentliche Grünfläche ÖG 2 ist mit Hochstämmen einheimischer Obstsorten vorzugsweise aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten zu bepflanzen und zu unterhalten. Dabei ist je 100 m² Grünfläche 1 Obstbaum anzupflanzen. Die Bodenfläche ist mit einer geeigneten Auswahl an Kräutern und Gräsern einzusäen. Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

1.6.3 ÖG 3

Die öffentliche Grünfläche ÖG 3 ist als Wiesenfläche anzulegen. Auf der Fläche sind gruppenweise 3 bis 4 Sträucher vorzugsweise aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzupflanzen. Zwischen den Gehölzgruppen ist jeweils ein Abstand von ca. 10 m einzuhalten. Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.7.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.).

1.7.2 Ausgleichsfläche - AF

Die Ausgleichsfläche AF ist als Extensivgrünland zu entwickeln. In der Fläche sind Mulden zur Aufnahme des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers aus dem Baugebiet mit breitflächigem Überlauf zum Dunzelbach herzustellen. Die Fläche ist einmal pro Jahr – vorzugsweise im Herbst – zu mähen, das Schnittgut ist abzuräumen.

1.8 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten vorzugsweise gem. den beigegebenen Pflanzlisten oder vergleichbar zu wählen.

1.8.2 Private Freiflächen

Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig. Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

1.8.3 Öffentlicher Gehölzstreifen GS

Auf den in der Planzeichnung mit **GS** gekennzeichneten Flächen ist gemäß den beigegebenen Pflanzlisten ein Gehölzstreifen mit vorgelagertem Saum anzulegen und zu unterhalten. In der in der Planzeichnung festgesetzten Breite sind pro 10 m² Fläche 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 10 lfd. Meter ist ein Baum 2. Ordnung in die Strauchpflanzung zu integrieren. Innerhalb des Pflanzstreifens ist die Verwendung von Koniferen und sonstigen Nadelgehölzen unzulässig. Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

1.8.4 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m² zur Verfügung gestellt werden.

1.9 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit **AF** gekennzeichnete Fläche, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu 65,35 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet.

Die Gemeinde Gumbenheim legt diese Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungs-

fähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Baugrundstücke verteilt.

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Flach- bis mittelgründige, mehr oder weniger trockene Kalkstein- und Melaphyrverwitterungsböden, in Hanglage

Bäume I. Ordnung		Bäume II. Ordnung		Sträucher	
Quercus robur Stelleiche	S	Sorbus torminalis Eisbeere	EB	Prunus spinosa Schlehe	S
Fraxinus excelsior Esche	E	Acer campestre Feldahorn	FA	Cornus mas Kornelkirsche	Kk
Ulmus minor Feldulme	F	Carpinus betulus Hainbuche	HB	Ligustrum vulgare Liguster	Li
Acer platanoides Spitzahorn	A	Sorbus aria Mehlbeere	MB	Viburnum lantana woll. Schneeball	ws
Tilia cordata Winterlinde	W	Prunus avium Wildkirsche	WK	Rhamnus cathartica Kreuzdorn	k
Fagus silvatica Rotbuche	R	Sorbus domestica Speierling	SP	Crataegus monogyna eingr. Weißdorn	wd
		Pyrus pyraaster Wildbirne	WB	Prunus mahaleb Weichselkirsche	wk
				Berberis vulgaris Berberitze	b
				Lonicera xylosteum Heckenkirsche	hk
				Rosa canina Hundsrose	r
				Rosa rubiginosa Weinrose	wr
				Cornus sanguinea Hartriegel	hr
Pflanzqualitäten					
STU 12-14cm, 3 x v m.B.		Min. Heister, 2 x v, 100-125 cm h		Sträucher, 2 x v, 80-100 cm h	

Empfohlene Hochstamm-Obstbaumsorten

Apfelsorten

Ananasrenette
Baumanns Renette
Bittenfelder Sämling
Blenheimer Goldrenette
Bohnapfel
Boikenapfel
Börtlinger Weinapfel
Boskoop
Brettacher Gewürzapfel
Champagnerrenette
Charlamowsky
Croncels
Danziger Kant
Dülmer Rasenapfel
Engelsberger
Erbachhofer Mostapfel
Geflammter Kardinal
Geheimrat Oldenburg
Gehrrers Rambour
Gelber Edelapfel
Gewürzluikenapfel
Goldparmäne
Grahams Jubiläumsapfel
Graue Französische Renette
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Josef Musch
Kaiser Alexander
Kaiser Wilhelm
Kardinal Bea
Landsberger Renette
Linsenhofer Renette
Luxemburger Renette
Minister von Hammerstein
Ontario
Prinz Aöbrecht von Preußen
Pupurroter Cousinot
Rheinischer Krummstiel
Ribstone Pepping
Roter Bellefleur
Rote Sternrenette
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schafnase

Signe Tillisch
Weißer Klarapfel
Wiltshire
Winterrambour
Winterstettiner
Wöbers Rambour
Zuccalmaglio

Birnensorten

Alexander Lukas
Bayerische Weinbirne
Bosc's Flaschenbirne
Conference
Frühe von Trevoux
Gräfin von Paris
Gute Graue
Köstliche von Charneux
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne
Williams Christbirne

Pflaumen- und Zwetschgensorten

Brühler Frühzwetschge
Eierpflaume (Wasserlatschen)
Hauszwetschge
Mirabelle von Nancy
Odiner Reneclaude
Opal
Valjevka

Kirschsorten

Benjaminler
Büttners Rote Knorpelkirsche
Dollenseppler
Esslinger Schecken
Frühe Rote Meckenheimer
Geisepitter
Große Prinzessinkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassius Frühe Herzkirsche
Paulis
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Teickners Schwarze Herzkirsche
Köröser Weichsel (Sauerkirsche)

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

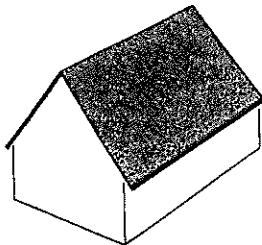
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

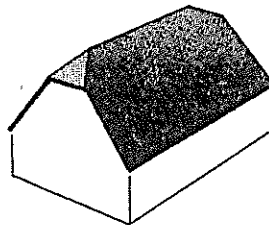
3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Satteldach, Krüppelwalmdach sowie Walmdach zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 30° und 45°.

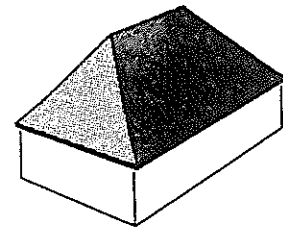
Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0° - 8°) zulässig. Geneigte Dächer bei diesen Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu versehen.



Satteldach



Krüppelwalmdach



Walmdach

3.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial rote bis rotbraune und lehmgelbe Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte Dacheindeckungen sowie Metaldächer.

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

3.1.4 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

3.1.5 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 und mit einer Böschungsneigung von max. 1: 2,5 zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten. Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

3.1.6 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasser

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Hauptarten: Kies, Sand; Nebenarten: Lehm, Schluff) kann das Gelände des Plangebietes als bedingt geeignet für eine Versickerung eingestuft werden. Einschränkend muss hier auf die Erosionsgefährdung der Böden aufgrund der Hängigkeit des Geländes hingewiesen werden.

Die Entwässerungskonzeption des Abwasserentsorgungsbetriebes der VG Wöllstein für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im guten Acker“ sieht ein Trennsystem mit zentraler Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der Ausgleichsfläche (AF, Parzelle Nr.1) vor. Aufgrund der Hängigkeit des Geländes und der generell eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist es geboten, eine Ableitung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, um nachteilige Rückwirkungen insbesondere auf die Unterlieger zu vermeiden.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalträumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannern auszuführen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck- oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung mit einer Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde (800 Liter pro Minute) bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden hinweg sicherzustellen.

Die Hälfte der v. g. Menge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen z.B. Löschwasserteiche, -brunnen, -behälter, offenen Gewässern entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

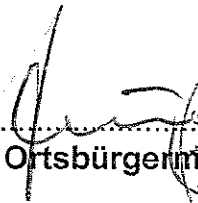
Hydranten sind in Abständen von 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.


Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) anzuwenden.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Gemeinde Gumbenheim am 26.5.04 örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurde diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gumbenheim, den 22.7.04


.....
Jung, Ortsbürgermeister



Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Im guten Acker" der Gemeinde Gumbenheim. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 26.5.04 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

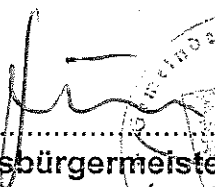
Gumbenheim, den 22.7.04


.....
Jung, Ortsbürgermeister



Zusätzlich wurde am 4.11.03 gemäß § 19 BauGB eine Satzung über die Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im guten Acker“ der Gemeinde Gumbenheim beschlossen.

Gumbenheim, den 22.7.04


.....
Jung, Ortsbürgermeister

