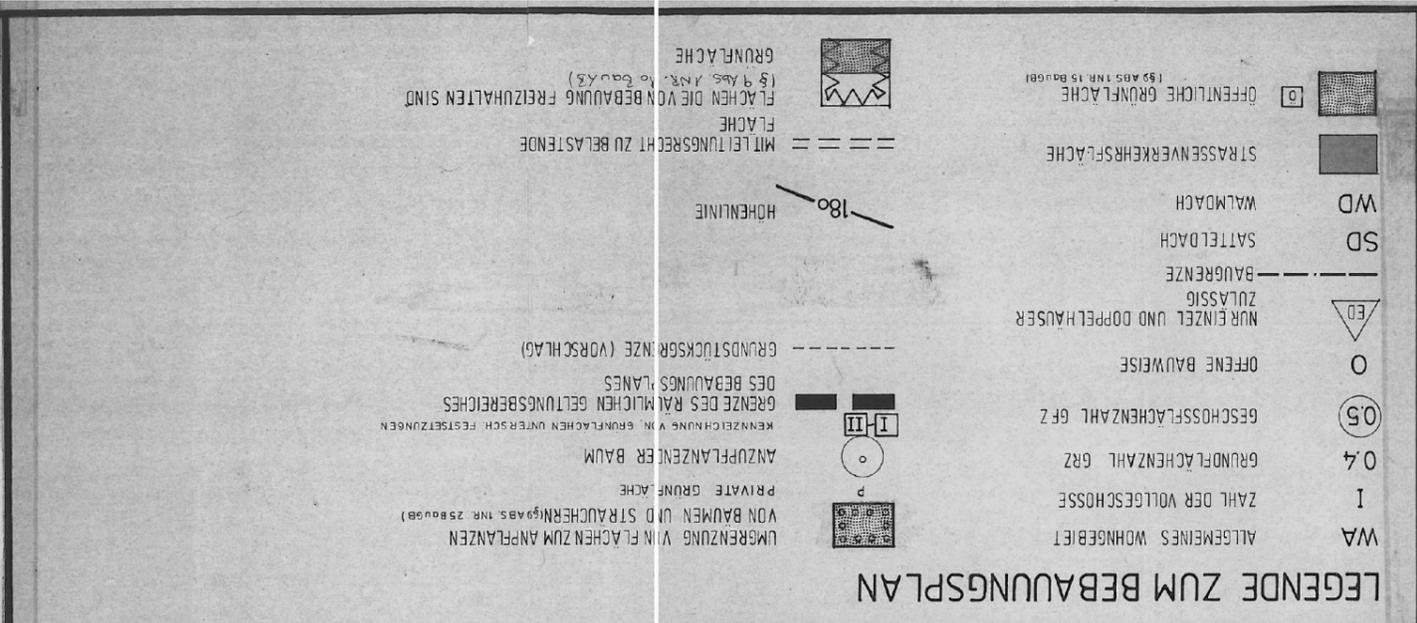


BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE STEIN-BOCKENHEIM "AM LANGEN GRABEN"



LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Klarstellung

zu der Ziffer 1.7.1 Dachformen und Dachneigung der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am langen Graben“ der Ortsgemeinde Stein-Bockenheim

Die Ziffer 1.7.1 lautet wie folgt:

1.7.1 Dachformen und Dachneigungen **In dem Baugebiet sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 45° zulässig.**

Diese Festsetzung bezieht sich nur auf das Hauptgebäude. Bei Errichtung einer Garage (siehe Anlage) von 6,00 m Länge und einer Höhe von 2,50 m mit 28° Dachneigung beträgt die Firsthöhe 4,60 m. Gemäß LBauO § 8 Abs. 9 Ziff. c dürfen Giebel von Garagen an der Grundstücksgrenze eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.

Sollten Garagen auch mit einem geneigten Dach errichtet werden, müsste die Festsetzung wie folgt erweitert werden:

„Dachflächen von untergeordneten Nebengebäuden und Garagen sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 18° bis 25° zu versehen.“

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch - BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986
(BGBl. S. 2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
(BGBl. I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung Planz V 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Neufassung vom 01. April 1995
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889). geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfG)
in der Fassung vom 01. Mai 1987
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- | | | |
|-------|------------------------|---|
| 1.1.1 | Allgemeines Wohngebiet | gem. den Festsetzungen des § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 aufgeführten Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. |
| 1.1.2 | Grünflächen | Innerhalb der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. |

- 1.1.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
Genehmigungbedürftige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.1.4 Garagen Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie nach den zulässigen Festsetzungen des § 8 (9) LBauO zulässig. Der zulässigen Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muß in jedem Falle mindestens 5,0 m betragen.
- 1.1.5 Zahl der Wohneinheiten Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohnungen begrenzt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.2.1 Grundflächenzahl Gemäß den Festsetzungen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich auf maximal 0,4 festgesetzt.
- 1.2.2 Geschoßflächenzahl Gemäß den Festsetzungen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) im Geltungsbereich auf 0,5 festgesetzt. Die Fläche von Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sind, sind dabei nicht anzurechnen.
- 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse auf 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Ein Dachausbau ist im gesamten Geltungsbereich möglich, wenn dadurch die zulässige Höchstzahl an Vollgeschossen nicht überschritten wird.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlage

Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen von angrenzender Erschließungsfläche bzw. Bürgersteig bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, darf im Mittel max. 1,00 m betragen.

1.3 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.3.1 Private Grünflächen

I.
Die private Grünfläche entlang des Wirtschaftsweges am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist als dreireihige Gehölzpflanzung als freiwachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 m anzulegen. Je Grundstück sind 2 Bäume I. Ordnung und 5 Bäume II. Ordnung anzupflanzen, jeweils gemäß Pflanzliste 2.
Eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist nicht zulässig.

II.
Das Baugebiet wird nach Osten und nach Süden hin mit einem 3,00 m breiten privaten Pflanzstreifen versehen. Die Pflanzung soll als zweireihige freiwachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 m durchgeführt werden (gem. Pflanzliste 2). Eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist nicht zulässig.

1.3.2 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im nördlichen Eck des Plangebietes ist als dichtes Gehölz anzulegen. Es gelten die Pflanzfestsetzungen unter "Gehölzfläche öffentlich".

Flächen für Straßenbegleitgrün sind mit einem straßenraumwirksamen Baum mit Unterpflanzung zu versehen. Es gelten die Pflanzfestsetzungen "Einzelgehölze". Eine Versiegelung und/oder Überbauung der öffentlichen Grünflächen ist nicht zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.4.1 Schutz des Bodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 Blatt 2 abzuschichten und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im zur Herstellung der Gebäude unbedingt notwendigen Maße zulässig (siehe auch Hinweise).

1.4.2 Hecke mit Gras-Kraut-Saum

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche "Hecke mit Gras-Kraut-Saum" soll ein 3-reihiger Gehölzstreifen mit anschließender Gehölzfläche angepflanzt werden. Dazu ist alle 2,25 qm ein Strauch, ein Baum II. Ordnung oder ein Baum I. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die Pflanzung soll als freiwachsende Hecke im Raster von 1,5 x 1,5 m durchgeführt werden. Der Kraut-Grassaum soll zum angrenzenden Wirtschaftsweg min. 2 m breit sein. Eine Einsaat des Kraut-Grassaumes erfolgt nicht.

1.4.3 Hochstaudenflur

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche "Hochstaudenflur" soll eine Hochstaudenflur entwickelt werden. Dazu ist die Drainage zu kappen oder zu entfernen.

- 1.4.4 Extensive Grünlandnutzung Die Fläche ist grob umzupflügen und nicht zu glätten und einzusäen. Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche "Extensive Grünlandnutzung" soll die intensive Nutzung extensiviert werden.
- 1.4.5 Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen Es darf keine Düngung und Biozideintrag erfolgen. Für die Ersatzflächen ist ein Entwicklungs- und Pflegeplan aufzustellen. Der Zeitpunkt und Rhythmus der Pflege (Schnitt, Mahd, Abräumen) typgerecht regelt.
- 1.4.6 Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen Alle aufwertenden Maßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen.
- 1.4.7 Pflanzenauswahl Im gesamten Geltungsbereich sind für Bepflanzungen Pflanzen aus beiliegenden Pflanzlisten oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- 1.4.8 Drainage- und unverschmutztes Oberflächenwasser Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) und Drainagewasser in Zisternen zu speichern. Dabei ist pro qm versiegelter Fläche (Gebäude, Terrasse, Zufahrt etc.) ein Fassungsvermögen von mind. 19 ltr. nachzuweisen.

Darüber hinaus anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit möglich, dem Grundwasser an geeigneter Stelle auf dem Grundstück wieder zugeführt (Versickerung) oder/und in natürlich ausgeformten und bepflanzten Becken zurückgehalten und verdunstet (Regenrückhaltung) oder/und in die Kanalisation abgeleitet werden.

1.4.9 Zeitvorgaben

Alle als Ausgleich oder Ersatz für öffentliche Eingriffe vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen; alle als Ausgleich oder Ersatz für private Eingriffe vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung bzw. Bezug, bzw. Inbetriebnahme der Gebäude, als abgeschlossen nachzuweisen.

1.5 Festsetzungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

Für die folgenden Pflanzfestsetzungen gilt die Pflanzenauswahl der Empfehlungslisten:

1.5.2 Gehölzstreifen (privat)

I.
Die private Grünfläche entlang des Wirtschaftsweges am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist als dreireihige Gehölzpflanzung als freiwachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 m anzulegen.

Je Grundstück sind 2 Bäume I. Ordnung und 5 Bäume II. Ordnung anzupflanzen, jeweils gemäß Pflanzliste 2.

Eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist nicht zulässig.

II.

Das Baugebiet wird nach Osten und nach Süden hin mit einem 3,00 m breiten privaten Pflanzstreifen versehen. Die Pflanzung soll als zweireihige freiwachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 m durchgeführt werden (gem. Pflanzliste 2). Eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist nicht zulässig.

Der Kraut-Gras-Saum soll zu Wegen und sonstigen Flächen mindestens 1 m breit sein. Eine Einsaat des Kraut-Gras-Saumes erfolgt nicht.

1.5.3 Gehölzfläche (öffentlich)

Die mit "ö" gekennzeichnete Grünfläche ist als Gehölzfläche anzulegen. Dazu ist je 2,25 qm ein Strauch, ein Baum II. Ordnung oder ein Baum I. Ordnung gemäß pflanzliste 2 anzupflanzen. Die Pflanzung soll als freiwachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 m durchgeführt werden. Der Kraut-Grassaum soll zu Wegen und sonstigen Flächen mindestens 1 m breit sein. Eine Einsaat des Kraut-Grassaumes erfolgt nicht.

- 1.5.4 Einzelgehölze Auf Pflanzflächen, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet sind, sind gemäß Plandarstellung Bäume I. Ordnung gem. Pflanzliste 2 auf einer mindestens 4 qm großen Baumscheibe und mit einer bodendeckenden Unterpflanzung (Stauden oder bodendeckende Gehölze), die max. bis zu 0,8 m hoch werden dürfen, anzupflanzen.
- 1.5.5 private Freiflächen Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücken (private Freiflächen) ist je 100 qm mindestens 1 großkroniger Baum oder Obsthochstamm oder/und 5 Sträucher gemäß Pflanzliste 2 und 3 zu pflanzen.
- 1.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- 1.6.1 Pflegemaßnahmen In der Zeit von März bis mindestens August sind auf den gehölzflächen keine Pflegemaßnahmen und keine Eingriffe durchzuführen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 Abs. 1 und 6 LBauO

- 1.7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 Abs. 1 und 1 LBauO
- 1.7.1 Dachformen und Dachneigungen In dem Baugebiet sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 45° zulässig.
- 1.7.2 Materialien im Dachbereich Innerhalb der Baugebiete sind als Dachmaterial nur rote Ton- oder Betonziegel zu verwenden. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen zulässig.

1.7.3 Kniestock

Ein Kniestock von max. 1 m ist erlaubt.

1.7.4 Einfriedungen

Für Einfriedungen straßenseitig wird eine Höhe von max. 0,70 m einschließlich Sockel festgesetzt. Einfriedungen an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze sowie im Bauwisch sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Machendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune", Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminium, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Die Sichtwinkel an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

1.8 Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 LBauO

1.8.1 Außenanlagen

Auf eine Versiegelung der Flächen ist im gesamten Geltungsbereich soweit wie möglich zu verzichten. Notwendige Zufahrten und Stellplätze sind min. 30% mit bodendeckenden Sträuchern oder Rasen zu begrünen, z.B. durch Rasengittersteine, Rasenpflaster, Ökopflaster o.ä. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Das anfallende Oberflächenwasser hat auf dem Grundstück zu versickern.

1.8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Wallartige Aufschüttungen um die oder unter den Gebäuden sind nicht zulässig.

1.9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
§ 8 a (1) Satz 1 - 4 BNatSchG

Die Gemeinde Stein-Bockenheim stellt auf der Grundlage von Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz eine Satzung auf, nach der die Kosten für aufgrund privater Eingriffe erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage, Pflege), den jeweiligen eingriffsverursachenden privaten Grundstücken zugeordnet werden.

1.9.1. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzfläche
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen im Plangebiet II werden aufgrund der zu erwartenden Eingriffe wie folgt zugeordnet:

- Anteil gemeindliche Erschließungsanlage: ca. 25%
- Anteil private Baugrundstücke: ca. 75%.

Die für Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie die für entsprechende Maßnahmen entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gem. § 8 a BNatSchG anteilig von den privaten Grundstückseigentümern erhoben.

Hinweise:

Freiflächen

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen.

Zeitvorgaben

Alle als Ausgleich und Ersatz für öffentliche Eingriffe (z.B. Straßen) vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen; für private Eingriffe spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung bzw. Bezug, bzw. Inbetriebnahme der Gebäude.

Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Mainz:

Gemäß § 17 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes müssen Funde unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde, die Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung zu richten.

Wasserversorgung Rheinhessen GmbH, Bodenheim:

Baumpflanzungen dürfen nicht auf Leitungstrassen vorgenommen werden (vgl. Arbeitsplan DVGW GW 125).

EWR, Worms:

Für die Verlegung von unterirdischen Elektrizitätsversorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten, d.h. für die Verlegung von Elektrizitätsversorgungsleitungen ist ab Grundstücksgrenze im öffentlichen Verkehrsraum ein Streifen von 0,80 m vorzusehen.

Wir weisen darauf hin, daß die Stromversorgung des Baugebietes mit Erdkabel nur dann erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Kabelnetzes gegeben sind, d.h. das Niveau der Straßen und Gehwege muß vorhanden und der Straßenunterbau eingebracht sein. Die Breite der Straßen und Gehwege muß festliegen und im Baugebiet eindeutig erkennbar sein.

Die Grenzsteine dürfen nicht verdeckt sein. Ver- und Entsorgungsleitungen, die mehr als 0,90 m unter dem fertigen Straßenniveau liegen, müssen eingebracht sein.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Kabel durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits die Beeinträchtigungen der Bepflanzung bei erforderlichen Tiefbauarbeiten vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig.

Pflanzlisten für Empfehlungen

Pflanzlisten

Liste 1

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Prunus padus Traubenkirsche
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Clematis vitalba Waldrebe
Ulmus minor Feldulme	Alnus glutinosa Schwarzerle	Viburnum opulus Wasserschneeball
Ulmus laevis Flatterulme	Salix fragilis Bruchweide	Cornus sanguinea Hartriegel
Acer platanoides Spitzahorn	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	Cornus mas Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus Bergahorn		Euonymus europaea Pfaffenhütchen
mind.: Hochstamm STU 12 - 14 cm, 3x v.		Crataegus oxyacantha zweigr. Weißdorn
		Sambucus racemosa u. nigra roter u. schwarzer Ho- lunder
		Rhamnus frangula Faulbaum
		mind.: Sträucher Normalware, 90 - 100 cm h

Liste 2

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
<i>Quercus robur</i> Stieleiche	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	<i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	<i>Acer campestre</i> Feldahorn	<i>Corylus avellana</i> Hasel
<i>Ulmus minor</i> Feldulme	<i>Prunus avium</i> Wildkirsche	<i>Euonymus europaea</i> Pfaffenhütchen
<i>Ulmus laevis</i> Flatterulme	<i>Sorbus domestica</i> Speierling	<i>Rosa canina</i> Hundsrose
<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	<i>Malus silvestris</i> Wildapfel	<i>Prunus spinosa</i> Schlehe
<i>Tilia cordata</i> Winterlinde	<i>Pyrus pyraeaster</i> Wildbirne	<i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i> Bergahorn	<i>Sorbus torminalis</i> Elsbeere	<i>Sambucus racemosa</i> u. <i>nigra</i> roter u. schwarzer Ho- lunder
<i>Fagus silvatica</i> Rotbuche	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	<i>Rhamnus frangula</i> Faulbaum
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3x v.		mind.: Sträucher Normalware, 90 - 100 cm h

Liste 3: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 8 - 10 cm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

Apfel:

- Ontarioapfel
- Schöner aus Nordhausen
- Winterrambur
- Kaiser Wilhelm
- Roter Boskop
- Brettacher
- Jakob Lebel
- Frh. von Berlepsch

Birnen:

- Clapps Liebling
- Köstliche von Charneu
- Vereinsdechantsbirne
- Früher aus Trevaux
- Pastorenbirne
- Alexander Lucas
- usw.

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.