

BEBAUUNGSPLAN " IM ROTHENFELD , AM EFFENWEG "

WENDELSHEIM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG MIT AUSGLEICHSBILANZIERUNG
BEGRÜNDUNG

noch nicht Rechtskraft.

Beschlußvorlage:

TOP 3:

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Im Rothenfeld - Am Effenweg" der Ortsgemeinde Wendelsheim gem. § 13 Baugesetzbuch.

Bei einer örtlichen Besichtigung wurde festgestellt, daß einige Festsetzungen im Bebauungsplan überarbeitet werden müssen. Da die zukünftigen Eigentümer ihr Bauvorhaben teilweise nur mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes verwirklichen könnten.

Damit dies nicht eintritt beschließt der Gemeinderat folgende Änderungen durchzuführen:

1. Die vordere Baulinie wird durch eine Baugrenze ersetzt und über das ganze Baufenster geführt.
2. Die Firstrichtung wird aufgehoben.
3. Die Bautiefe wird auf 17.00 m verkürzt.
4. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2
5. Die Abweichende Bauweise (Haus-Hof-Bauweise) entfällt.
6. ~~Die Abstandsvorschriften entfallen.~~
7. Bei 2-geschossigen Gebäuden ist kein Kniestock möglich.
8. Der § 20 Abs. 3 der BauNVO wird aufgenommen.
Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
9. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BaUGB auf maximal 3 Wohnungen begrenzt.
 28°
10. Dachneigung mind. ~~38~~ bis max. 45° .
Der Geltungsbereich umfaßt folgende Parzellen:
Flur 4 Nr. 337/25, 337/35 Teile aus 337/24, 334, 333/3 und 406

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 PlanZVO)
in der Fassung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Neufassung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1976 (BGBl. S. 3574),
berichtigt (BGBl. S. 650) geändert durch das Gesetz vom 01. Juni
1980 (BGBl. S. 649)
- Landespfllegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfG)
in der Fassung vom 01. Mai 1987

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. den Festsetzungen des § 4
BauNVO

1.1.2 Gewerbegebiet entsprechend den Vorschriften
des § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.
9 BauNVO
Um ein verträgliches Nebenein-
ander von Wohnbauflächen und
Gewerbe zu gewährleisten, ist
das Gewerbegebiet in sich ge-
staffelt in 3 Teilbereiche mit
unterschiedlichen Nutzungs-
möglichkeiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GE₁

In diesem westlichen Teilgebiet sind nur Gewerbebetriebe oder Teile von Betrieben, die einen Mindestabstand zur Wohnbebauung von 100 m aufweisen müssen (s. Abstandserlaß der Staatlichen Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Stand September 1986, Abstandsklasse VIII oder vergleichbare Betriebe), zulässig.

Betriebe oder Teile von Betrieben, für die ein Abstand zur Wohnbebauung von 200 m erforderlich ist (s. Abstandserlaß, Abstandsklasse VII oder vergleichbare Betriebe), können nach Einzelprüfung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlage so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den Wohngebieten vermieden werden.

Die unter § 8 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen sind allgemein zulässig; die Nutzungen unter § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

GE₂

Im mittleren Teilbereich des Gewerbegebietes sind nur Gewerbebetriebe oder Teile von Betrieben zulässig, von denen keine Emissionen ausgehen, die unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Schutzabstandes das Wohnen im WA nicht stören.

Der entsprechende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

GE3

Im östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke allgemein zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen

Gem. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von Garagen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

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 allgemeinen Wohngebiet auf maximal 0,4 festgesetzt.

In den drei Teilbereichen des Gewerbegebietes wird auf Grund der exponierten Lage und der notwendigen Abstandsflächen zur Wohnbebauung das Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt.

1.2.2 Geschoßflächenzahl

Gemäß den Festsetzungen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) im allgemeinen Wohngebiet auf 0,8 festgesetzt. Die Fläche von Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sind, sind dabei nicht anzurechnen.

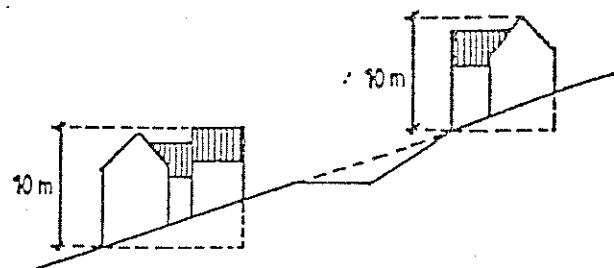
1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO auf 2 begrenzt. Ein Dachausbau in Form eines Vollgeschosses ist zusätzlich möglich.

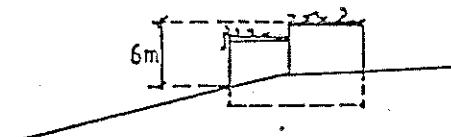
1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Entsprechend der topografischen Lage des Geltungsbereiches werden die max. Gebäudehöhen folgendermaßen festgesetzt:

Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet dürfen talseitig eine Höhe von 10 m nicht überschreiten. Dabei wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante an der Hangseite des Gebäudes bis zum höchsten Punkt des Gesamtgebäudes.



Im Gewerbegebiet wird in den Bereichen der Flachdachbebauung die Gesamtabnehmehöhe auf max. 6 m, gemessen von der talseitigen, natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt.



Im Bereich des Gewerbegebietes, in dem geneigte Dächer vorgesehen sind, wird aufgrund der Dachform und des geringeren Geländeneiveaus eine max. Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt. Gemessen wird ebenfalls vom hangseitigen, natürlichen Geländeneiveaus bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

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

1.3.1 Offene Bauweise

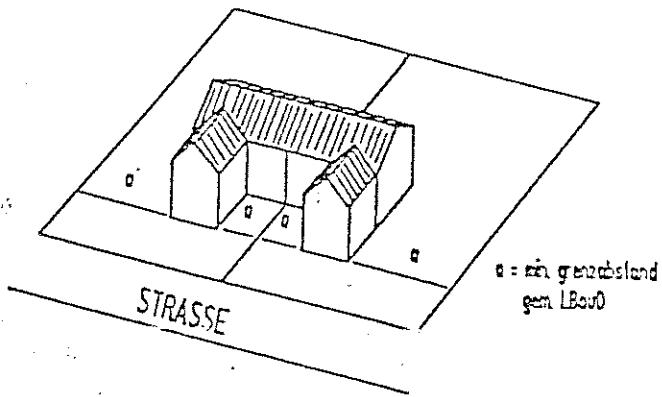
Bei den Einzelgebäude im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3.2 Geschlossene Bauweise

Im Gewerbegebiet gilt die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO.

1.3.3 Abweichende Bauweise

Entsprechend dem Planeinschrieb gilt in den Bereichen des allgemeinen Wohngebietes mit Doppelhausbebauung eine von der offenen Bauweise und der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise (Haus-Hof-Bauweise) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei sind die vorderen Gebäude in offener Bauweise und die rückwärtigen Gebäude in einseitiger Grenzbebauung zu errichten.



1.3.4 Baulinie

Gem. den Festsetzungen des § 23 Abs. 2 BauNVO.
Um die ortsübliche Bauweise (Haus-Hof-Bauweise) aufzunehmen, wird die überbaubare Grundstücksfläche strassenseitig mit Hilfe einer Baulinie festgesetzt. Ein überschreiten dieser Baulinie mit unwesentlichen Gebäudeteilen (Vordächer oder ähnliches) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3.5 Baugrenze

Gem. den Festsetzungen des § 23 Abs. 3 BauNVO.

- 1.3.6 Stellung der baulichen Anlagen Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäude Teile und Nebenfirst soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 1.4.1 Anordnung der Garagen Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4.2 Bauweise und Stellung der Garagen Für Garagen gelten die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlage entsprechend. Sie sind den Hauptgebäuden in ihrer äußereren Erscheinung anzugleichen.
- 1.4.3 Stellplätze In Gewerbegebieten sind Stellplätze auf denen mit Planzeichen 15.3 markierten Flächen unterzubringen. Sollten darüberhinaus weitere Stellplätze benötigt werden, sind diese auf dem Grundstück südlich der Gebäude unterzubringen. Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen.
- 1.5 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 1.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung ist eine fußläufige Verbindung zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet und zwischen Wohngebiet und Kinderspielplatz festgesetzt. Außerdem ist ein Zufahrtsweg zum Kinderspielplatz herzustellen. Fußwege und Zufahrtsweg sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

1.5.2 Straßen

Die Erschließungsstraße im Wohngebiet ist als niveaugleiche Mischverkehrsfläche auszubilden. Gleiches gilt für ihre Verbindung zum "Neuen Weg" an der westlichen Plangebietsgrenze. Über diese Straße wird auch der Teil des allgemeinen Wohngebietes nördlich der Zufahrt zum Kinderspielplatz erschlossen.

Das Gewerbegebiet wird ausschließlich über die vorhandene Ortsrandstraße "An der Schanz" zur K 4 erschlossen.

1.6 Flächen für die Abwasserbe seitigung

Im Fußweg zwischen Wohn- und Gewerbegebiet ist ein Schmutzwasserkanal zur Entsorgung des Gewerbegebietes zu verlegen und an den in der Erschließungsstraße des Wohngebietes verlaufenden Kanal anzuschließen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für solche Maßnahmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

1.7.1 Drainage- und unverschmutztes Oberflächenwasser

Im gesamten Geltungsbereich ist die Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser (z. B. Dachwasser) und Drainagewasser in das Kanalnetz nicht gestattet. Diese Wasser sind dem Grundwasser an geeigneter Stelle auf dem Grundstück wieder zuzuführen (Versickerung) oder/und in Zisternen zu speichern (Brauchwassernutzung). Verschmutztes Oberflächenwasser (z. B. von versiegelten Lager- oder Verkehrsflächen) ist wie Schmutzwasser zu behandeln und an die Kanalisation anzuschließen.

1.7.2 Ausgleichs- 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

1.7.3 Pflanzfestsetzungen

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind ortstypische und standortgerechte Pflanzenarten (s. Liste der Kreisverwaltung Alzey-Worms und beiliegende Listen) zu wählen.

I

In Flächen, die mit I gekennzeichnet sind, ist alle 12 m ein großkroniger Baum gem. Liste 1 oder 1 Obsthochstamm mit einer dichten Unterpflanzung (1 Strauch gem. Liste 2 je m^2) anzupflanzen.

II

In Flächen, die mit II gekennzeichnet sind, ist alle 12 m ein großkroniger Baum oder Obsthochstamm anzupflanzen. Als Unterpflanzung sind Stauden gem. Liste Gehölzsaum oder Liste ruderale Hackbauflora oder eine ein bis zweischürige Wiese einzusäen.
Es sind Pflanzen der Liste 1 oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

III

In Flächen, die mit III gekennzeichnet sind, sind pro $100 m^2$ mindestens je 1 großkroniger Baum, 2 mittelkronige Bäume sowie 60 Sträucher in stufigem Aufbau vom Gras (Gehölzsaum) bis zum Baum zu pflanzen.
Als Unterpflanzung sind Stauden vorzusehen.
Es sind Pflanzen der Listen "Feldgehölz (Kernzone, Mantelzone, Gehölzsaum)" bzw. alternativ "Ruderale Hackbauflora" oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

IV

In Flächen, die mit IV gekennzeichnet sind, sind pro 100 m² mindestens je 1 großkroniger Baum, 2 mittelkronige Bäume und 6 Sträucher in Gruppen der Liste I oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu pflanzen. Als Unterpflanzung ist Rasen, Wiese oder eine Staudenfläche vorzusehen.

V

Auf der mit V gekennzeichneten Fläche sind pro ha mindestens je 40 Hochstammobsthäume gem. beiliegender Liste (oder vergleichbar) in Reihen und einer ein- bis zweischürigen Pfeifengraswiese als flächige Unterpflanzung vorzusehen. Auf Düngung ist ganz zu verzichten.

1.7.4 Zeitvorgaben und Pfleemaßnahmen

Alle als Ausgleich und Ersatz auf öffentlichen Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen nachzuweisen; auf privaten Flächen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung bzw. Bezug bzw. Inbetriebnahme der Gebäude.

Die Streuobstwiesenfläche ist nach dem 15. Juni eines jeden Jahres 1-2mal zu mähen. Darüber hinaus ist der gepflanzte Obstbaumbestand der Streuobstwiese jedes Jahr einer artgerechten Pflege zu unterziehen.

1.8 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.8.1 Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung dargestellte nordwestliche Grünfläche angrenzend an das Gewerbegebiet ist als Grünanlage mit Freizeit- und Erholungsfunktion anzulegen und darf nicht befestigt werden. Für sie gelten die Pflanzfestsetzungen IV unter Punkt 1.8.3.

Die südliche und südöstliche Grünfläche am Rande des Gewerbegebietes ist als dichter Gehölzstreifen auszubilden. Hier gelten die Pflanzfestsetzungen III unter Punkt 1.8.3.

Die nicht bebauten Grundstücksteile im allgemeinen Wohngebiet sind weitestgehend gärtnerisch anzulegen. Es sind ortstypische und standortgerechte Pflanzen gemäß beiliegenden Listen zu verwenden. Auf den unbebauten Grundstücksflächen soll je 100 m² Fläche je 1 Obsthalb- oder Obsthochstamm gepflanzt werden.

1.8.2 Öffentliche Grünflächen

Die Abstandsfläche zwischen Wohngebiet und Grünanlage am Gewerbegebiet ist als Feldgehölz gemäß den Pflanzfestsetzungen III unter Punkt 1.8.3 anzulegen.

In der im Plan gekennzeichneten Fläche entlang des nördlichen Randes des Wohngebietes ist eine Baumreihe entsprechend den Pflanzfestsetzungen II unter Punkt 1.8.3 anzupflanzen.

Der Pflanzstreifen um den Kinderspielplatz ist mit ungiftigen Pflanzen (Liste 2) entsprechend den Pflanzfestsetzungen I unter Punkt 1.8.3 anzulegen.

Die Grünfläche zwischen der neuen Wohnbebauung und der vorhandenen Bebauung ist als Streuobstwiese gemäß den Pflanzfestsetzungen V unter Punkt 1.8.3 anzulegen.

1.9 Schutzflächen § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch eine 20-kV-Leitung mit einem Schutzstreifen von 10 m beiderseits Leitungsmitte gekreuzt.

In dem Schutzstreifen dürfen Bäume und Sträucher, die die Leitung gefährden, nicht gepflanzt werden. Baulichkeiten dürfen unter und neben den Leitungen nur ausgeführt werden, wenn sie von den Leitungsseilen unter Berücksichtigung der Ausschwingung den behördlich vorgeschriebenen Abstand haben. Auch dürfen sonstige leitungsgefährdende Verrichtungen innerhalb des Schutzstreifens nicht vorgenommen werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig. Flachdächer sind auch für untergeordnete Dachflächen wie z.B. Vordächer und Garagendächer nicht zulässig. Im Teilbereich GE₃ des Gewerbegebietes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von $10 - 20^{\circ}$ zulässig. In den Teilbereichen GE₁ und GE₂ des Gewerbegebietes sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Im allgemeinen Wohngebiet sind als Dachmaterial rote oder braune Ziegeldeckungen zu verwenden. Im gesamten Geltungsbereich sind glänzende oder schwarze Materialien unzulässig. Die Flachdächer in den Teilbereichen GE₁ und GE₂ sind in jedem Fall zu begrünen.

2.1.3 Belichtung des Dachraumes

Im allgemeinen Wohngebiet sind zur Belichtung des Dachraumes nur Einzelgaupen zulässig. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte (z.B. Loggien) sind unzulässig. Die Gaupen müssen der Fassadengliederung der unteren Geschosse angepaßt sein.

- 2.1.4 Gestaltung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden Garagen und sonstige Nebengebäude sind den Hauptgebäuden in ihrem äußerem Erscheinungsbild anzupassen.
- 2.1.5 Kniestock Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist bei geneigten Dächern ein Kniestock von max. 1 m zulässig.
- 2.1.6 Fassaden Im gesamten Geltungsbereich sind die Fassaden und Außenwände zu verputzen oder als Sichtmauerwerk in ortstypischer Bauweise auszuführen. Verkleidungen mit Spaltriemchen, Kunststeinen, Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe) sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig.
- 2.2 Abstandsregelungen
§ 9 Abs. 4 BauGB
iVm § 86 Abs. 1 Nr.4 LBauO Geringere als die in § 8 Abs. 6 " 7 LBauO vorgeschriebenen Abstände sind nicht zulässig.
- 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 LBauO
- 2.3.1 Außenanlagen Auf eine Versiegelung der Flächen ist im gesamten Geltungsbereich soweit wie möglich zu verzichten. Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gem. den Festsetzungen unter Punkt 1.7 zu bepflanzen.
- 2.4 Ordnungswidrigkeiten
§ 87 LBauO Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweis:

Gemäß § 17 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes müssen Funde unverzüglich gemeldet werden.