

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„KEHRE“

IN DER ORTSGEMEINDE FRANKENSTEIN

aufgestellt: 15.07.99 (Ke/Gs/Kh)

geändert: 12.09.2001 (Sti/Kh)

Der Entwurfsverfasser:

ARCADIS Consult GmbH
Kaiserslautern

i. V.


Dr. Frank Schleicher-Jester

i. A.


Inge Stichert

ARCADIS

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- b) Das Maß der baulichen Nutzung wird mit
GRZ = 0,25,
GFZ = 0,60 und
2 Vollgeschossen
als Höchstmaß festgesetzt.
- c) Je Wohngrundstück bzw. je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig
- d) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis max. 40 m² Grundfläche zugelassen.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß Eintrag in der Planzeichnung durch die vordere und hintere sowie teilweise seitliche Baugrenze.

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- b) Der Stauraum vor den Garagen hat mindestens 5 m zu betragen.
- c) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 1.2 b) können bei sehr schwierigen Geländebedingungen (z. B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird oder eine Ausstattung der Garagentore mit funkgesteuertem Antrieb einen Stauraum entbehrlich macht und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- d) Im übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung verbindlich. Dies gilt nicht für Anbauten (Garagen) und untergeordnete Nebenanlagen.

1.4 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden je Grundstück als Höchstmaß der Traufhöhe festgesetzt. Bezugspunkte sind die fertig hergestellte Straßenoberkante (Straßenrand) und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in Gebäudemitte. Auf der straßenabgewandten, bergseitigen Gebäudeseite

ARCADIS

darf die Traufe das angegebene Maß um 1,5 m überschreiten. Auf der straßenabgewandten, talseitigen Gebäudeseite muß die Traufe das angegebene Maß um 1,5 m unterschreiten.

Die Maßangaben sind in der Planzeichnung in den Schemaschnitten für jedes Grundstück festgesetzt.

1.5 Stellplätze und Garagen

- a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie auf Grund der Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mindestens jedoch zwei Stellplätze pro Wohneinheit (einschl. Besucherparkplatz).
- b) Statt der Stellplätze nach Absatz 1.5 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum nach Absatz 1.2 b) hergestellt wird.
- c) Stellplätze oder Garagen sind nur in dem nach Absatz 1.5 a) festgesetzten Umfang zulässig.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen an den natürlichen Geländeflächen sind zum Zwecke der Gebäudeerrichtung gestattet.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

- 1.7.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze - insbesondere die mächtigen Laubbäume östlich Planstraße „B“ - sind zu erhalten und ggf. während der Baumaßnahme vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 sowie die RAS LG 4 sind zu beachten.
- 1.7.2 Die in der Planbeilage dargestellten geplanten Bäume sind nicht lagetreu. Abweichungen bei der Pflanzung um ± 5 m sind möglich. Die dargestellten, zu erhaltenden Bäume wurden nicht eingemessen.
- 1.7.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu max. 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege o.ä.). Für die privaten Grünflächen gelten folgende Festsetzungen:
Grundstücke an Planstraße „A“ und nördlich der Planstraße „B“:
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen anzulegen, 30 % davon sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (z. B. auf Grundstücksgrenzen zur Einfriedung; siehe Pflanzliste). Dabei ist mind. ein Baum vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auch möglich.
Zur Hangsicherung sollen - soweit dies die räumlichen Verhältnisse zulassen - begrünte Böschungen zum Einsatz kommen. Sofern die Verwendung von Bauelementen (z. B. Florwallsteine) zur Hangsicherung erforderlich wird, sind diese mit Rank- und Klettergewächsen zu bepflanzen, die eine optische Einbindung gestatten. Die Bepflanzung von Bauelementen mit Koniferen (Fichten, Thujas etc.) ist nicht zulässig.
- 1.7.4 Die öffentliche Grünfläche nördlich von Planstraße „A“ ist wie folgt zu gestalten:
 - Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen auf dem Grünstreifen zwischen Planstraße „A“ und Hochspeyerbach: auf der bachnahen Seite Schwarzerlen und Weidenarten, entlang der Planstraße: siehe Pflanzliste
 - Die Grünfläche soll wie folgt gepflegt werden: im straßennahen Bereich als Extensivwiese (2malige Mahd/Jahr), entlang des Baches turnusmäßige Mahd alle 2 bis 3 Jahre zur Entwicklung eines Hochstaudensaumes.

ARCADIS

- 1.7.5 Im Wendehammer von Planstraße „A“ ist ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen (z. B. *Tilia cordata* oder *Acer pseudoplatanus*) und dauerhaft zu erhalten, die Größe der Pflanzfläche muß mindestens 6 m² betragen. Als Schutz gegen Austrocknung ist die Baumscheibe mit niedrigen Sträuchern / Stauden zu bepflanzen oder mit Kräuterrasen einzusäen.
- 1.7.6 Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes an Planstraße „B“ soll mit Kräuterrasen eingesät und als Extensivwiese gepflegt werden. Zur östlich angrenzenden Bebauung hin ist eine Abpflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Heistern vorgesehen. Zusätzlich sind zwei freistehende Laubbäume zu pflanzen. Je nach Bedarf ist auf dieser Grünfläche die Aufstellung von Sitzgelegenheiten möglich.
- 1.7.7 Im Südwesten des Plangebietes werden Grundstücke durch die Anbindung von Planstraße „B“ angeschnitten. Die nicht überplanten Flächen können in der bisherigen Nutzung (Wald) verbleiben.
- 1.7.8 Die „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Südosten des Plangebietes soll auch in Zukunft weitestgehend der Sukzession überlassen bleiben. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Entwicklung eines Biotopkomplexes vorgesehen:
- Die jungen Obstbäume entlang des Fußweges sind zu erhalten, die westlich angrenzende Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln. Zu der nördlich anschließenden Bebauung sowie entlang des Fußweges ist eine dreireihige Abpflanzung mit Sträuchern vorzunehmen (Zuwegung zur Pflege berücksichtigen).
 - Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen, ein derzeit noch nicht verbuschter Teilbereich ist in Zukunft offenzuhalten (turnusmäßiges Entbuschen alle 3 bis 5 Jahre).
- 1.7.9 Der Bereich zwischen Planstraße „B“ und dem südlich angrenzenden Waldbestand ist durch die Anpflanzung von Sträuchern und kleinkronigen Laubbäumen als Waldmantel zu gestalten (siehe Pflanzlisten 1 und 3). Der Waldmantel soll - soweit auf der begrenzten Fläche möglich - gestuft angelegt werden (kleinere Arten zum Weg hin, größere zum Wald hin).
- 1.7.10 Da ein Ausgleich der entstehenden Eingriffe innerhalb des derzeitigen Geltungsbereiches nicht möglich ist, wird die Maßnahme „Entfichtungsmaßnahme im Diemersteiner Tal“ auf Flurstück 1004/1 aus dem Ökokonto abgebucht.

Hinweise:

- Der Fußweg ist in wassergebundener Wegedecke oder mit in Sand verlegtem, möglichst breitfugigem Pflaster oder Plattenbelag oder anderen wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Betonunterbauten sind nur zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.
- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwertung zu lagern.
- Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit in die Gestaltung der privaten Grünfläche zu integrieren und einer unmittelbaren Verwendung zuzuführen.
- Die Begrünung von Dächern, Mauern und Fassaden ist ausdrücklich erwünscht.
- Die Pflege der verschiedenen Grünflächen sollte durch entsprechende Verträge gewährleistet werden.

ARCADIS

Pflanzliste (Beispiele)

1. Geeignete Bäume zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen:

Bergahorn und Sorten	Acer pseudoplatanus
Winterlinde und Sorten	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Wildobstarten	z.B. Speierling (geschützte Lagen), Vogelkirsche, Holzapfel

2. Obstbäume:

Äpfel	Malus in Sorten, z. B.: Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Onario, Jakob Lebel
Birnen	Pyrus in Sorten, , z. B.: Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Österreichische Weinbirne
Kirschen	Prunus in Sorten, z. B.: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaumen	Prunus domestica in Sorten, z.B. Hauszwetschge, Nancymirabelle
Walnuß	Juglans regia

3. Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea

4. Kletterpflanzen (* = brauchen Kletter-Rankhilfe)

Anemonen-Waldrebe *	Clematis montana
Gemeine Waldrebe *	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Selbstklimmender Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Blauregen, Glyzinie *	Wisteria sinensis
Geißschlinge *	Lonicera caprifolium
Kletterrosen *, z. B. "New Dawn", "Dortmund"	

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

2.1 Dachformen

Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dachflächen) sind alle Dachformen im Rahmen der festgesetzten Dachneigungen zugelassen.

Dachformen mit unterschiedlichen Dachneigungen (z. B. bei außermittiger Firstlage) sind zugelassen, sofern die Dachneigung auf der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen entspricht.

ARCADIS

2.2 Dachneigungen

Zulässig sind Dachneigungen von 38° bis 48°.

Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, sofern sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes unterordnen.

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind von den festgesetzten Dachneigungen nicht betroffen. Dachform und Neigung der Garagen sollte dem Hauptgebäude angepaßt sein.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind zugelassen, sofern die Traufe nicht unterbrochen wird und die Summe der Einzelbreiten der Gauben 2/3 der Trauflänge nicht überschreitet.

2.4 Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Außenflächen der Bauwerke sind in hellem Putz oder leicht getönt auszuführen (bei Verputz, Verblendung, Verkleidung oder Anstrich der Außenwände sind grelle oder leuchtende Farben sowie glasierte Materialien untersagt). Klinker- und Holzverkleidungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.

2.5 Einfriedungen

Die Baugrundstücke können eingefriedet werden. Feste Sockel sind nur entlang der Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig. Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,20 m über OK Straße nicht überschreiten. Zäune sollen mit Sträuchern und Gehölzen abgepflanzt werden, die ausschließliche Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist entlang der Verkehrsflächen untersagt.

2.6 Stützmauern an den Verkehrsflächen

Stützmauern sind in den, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Mauern sind mit Sand- oder Hartsteinmaterial zu verblenden.

Hangsicherungen in Form von Pflanzringen sind in gleicher Höhe zulässig, sofern eine Bepflanzung mit geeigneten Arten (Pflanzenliste) vorgesehen ist.

Vorstehendes gilt auch für die Flügelmauern der Garagenzufahrten.

3. Nachrichtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Denkmalschutz / Funde

Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. §§ 16-21 DSchPflG wird hingewiesen.

ARCADIS

4. Hinweise

- Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Ver-
nässung ist die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. auszubilden.
- Die Form der Regenwasserbindung bleibt der technischen Ausführung in Abstimmung mit der
Wasserwirtschaftsverwaltung (SGD Süd) vorbehalten und wird nach anderen gesetzlichen Verfah-
ren geregelt.
- Es ist zu dulden, daß im Zuge des Straßenbaues Böschungen unterschiedlicher Tiefe auf den Pri-
vatgrundstücken zu liegen kommen.
- Ingenieurbiologische Baugrunduntersuchungen
Aufgrund der Hanglage des Baugebietes werden Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 und
DIN 4020 empfohlen. Bei den Böschungsanschnitten ist die DIN 4124 zu beachten.

Frankenstein, den 04. Juni 2002




- Ortsbürgermeister -