



Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Im Erb II", 3. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

12.07.2016



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de



Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Im Erb II", 3. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

12.07.2016

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46

www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO16028

Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan „Im Erb II – 3. Änderung“ nach § 13a BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4(2) Nr. 1 – 3 BauNVO.

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsbetriebes mit einer Bettenzahl bis max. 4 Betten (Doppelbett = 2 Betten) nur in Verbindung mit einer Wohnung
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Dorfgebiet (MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 1 – 7 BauNVO. Die Nutzungen Nr. 8 und Nr. 9 werden ausgeschlossen.

Die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ) (WA/MD)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahlen nicht mitzurechnen.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe/Firsthöhe) (WA/MD)

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,80 m, bzw. 4,50 m (siehe Planeintrag). Ergänzend hierzu wird festgesetzt:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut gemessen jeweils in Gebäudemitte.

- Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante Straßenmitte im Endausbau, senkrecht zur Mitte der Straße zu gewandten Gebäudeseite festgesetzt. Es gilt die Straße, von der aus die Erschließung erfolgt (Hauptzugang).
- Der Fußpunkt wird durch die angrenzende Straße, von der aus die Erschließung erfolgt (siehe Planeintrag), bestimmt.

Ausnahme:

- Im Fall der besonderen Höhenfestsetzung (siehe Planeintrag) gilt: Der Fußpunkt wird durch das natürliche Gelände (Maß in Gebäudemitte der der Straße zugewandten Seite) bestimmt. Die Höhenaufnahme des natürlichen Geländes ist nachvollziehbar darzustellen. (Hochpunkt s.o.)
- Für das Grundstück Nr. 8318/5 wird für die Ermittlung der max. Wand- und Firsthöhe als unterer Bezugspunkt die Oberkante des vorhandenen Geländes an der westlichen Grundstücksgrenze (Maß in Gebäudemitte) festgesetzt.
- Die Wandhöhe gilt nicht für Wandteile, die aus Versprüngen in den Giebelwänden von Satteldächern resultieren, sofern je Giebelwand 1 m Gesamttiefe nicht überschritten wird.
- Die Wandhöhe gilt nicht für Gauben und sonstige zulässige Dachaufbauten.
- Die max. Firsthöhe darf höchstens 11,0 m für zulässige Wandhöhen von 6,80 m, und 9 m für Wandhöhen bis 4,50 betragen. Der Fußpunkt definiert sich an dem Fußpunkt der Wandhöhen.

1.2.3 Wandhöhe bei Doppelhäusern (WA/MD)

Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser beträgt 6,0 m (für den Bereich mit max. 6,8 m) und 3,5 m (für den Bereich mit max. 4,5 m Wandhöhe).

1.3 Mindestgröße der Grundstücke (nur WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 m².

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (WA/MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt, zu errichten.

Stellplätze sind auch auf den Vorflächen (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) zulässig. In diesem Fall ist zwischen den Stellplätzen (nach jeweils 2 Stellplätzen) eine Grüninsel in der Breite von mind. 2 m erforderlich. Garagen, die mit ihrer Längsseite parallel zu Verkehrsflächen errichtet werden, müssen zu diesen einen Abstand von 1,0 m einhalten, der zu begrünen ist.

1.5 Grundstückszufahrten (WA/MD)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Soweit im Plan Einfahrten (Breite 5 m, jeweils ab Grundstücksgrenze) verbindlich festgesetzt wurden, sind diese Einfahrten Grundlage für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkplätze, Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung). Ausnahmsweise können die Einfahrten auch an anderen Stellen eines Grundstücks angelegt werden. Voraussetzung ist, dass straßenbegleitende Anlagen an ihren festgesetzten Standorten nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostenneutrale Errichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung rechtlich möglich sein muss, die straßenbegleitende Anlage weiterhin den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Soweit auf Grundstücken keine Einfahrten eingetragen wurden, sind Zufahrten zu diesen Grundstücken unbegrenzt möglich, sofern nicht andere Vorschriften einschränkend bestehen

1.6 Zahl der Wohnungen (nur WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2.

1.7 Naturschutzrechtliche Maßnahmen (WA/MD)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20,25 und 1a BauGB)

1.7.1 Öffentliche Grünfläche

Entlang der geplanten Erschließungsstraßen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Die Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen und diese sind dauerhaft zu begrünen.

Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung (z. B. RSM 7.1.2, bzw. Regio-Saatgut Nr. 7) zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften (2 –malige Mahd). Es sind stand-ortsge-rechte regionaltypische, hochstämmige Obstsorten zu pflanzen (Stammlänge mind. 1,6 m bis zum untersten Astansatz, Stammumfang mind. 8 – 10 cm). Die Obstbäume sind im Raster von mind. 10 x 10 m zu pflanzen. Nachbarrechtliche Grenzabstände sind zu beachten.

Die Obstbaumwiesen sind nach den Grundsätzen und Zielen des Naturschutzes und der Landespflege zu pflegen und zu unterhalten.

1.7.2 Private Grünflächen

Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hier sind zusätzlich nur begrünte Stellplätze zulässig. Dies gilt nicht für den Garagenvorplatz.

1.7.3 Zeitliche und rechtliche Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen

Die Bepflanzung muss im privaten Bereich spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen und im öffentlichen Raum spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung.

Die Einzeichnung der Baumstandorte ist verbindlich, sie können geringfügig (bis 3m) verschoben werden, falls die örtlichen Gegebenheiten dies erfordern.

Bei der Artenauswahl ist die Pflanzenliste des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

1.7.4 Befestigte Flächen

Befestigte Freiflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

1.7.5 Maßnahmen zum Bodenschutz

In Verbindung mit § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt, dass der Oberboden vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben ist und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 2,0 m zu lagern ist.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, ist eine Wiederverwertung des Bodens anzustreben.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

1.7.6 Kompensationsflächen (nur WA) (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen insgesamt werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufäche zugeordnet.

Die Ausgleichsverpflichtung außerhalb des Plangebietes wird durch die Offenlegung des Kropsbachs beim Schulhausneubau in Maikammer (An der Steinmühle) erfüllt.

Die Kosten bzw. der Kostenzuschuss beträgt max. 44.000 €.

1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen (nur WA) (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.

Die Baugrundstücke dürfen maximal bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufgefüllt werden.

1.9 Pflichten des Eigentümers (WA/MD)

(§ 126 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück zu dulden.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Dächer, Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer. Satteldächer sind auch in Form von zwei gegeneinander versetzten Pultdächern zulässig. Der Versatz darf maximal 1,0 m betragen.

Die zulässigen Dachneigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt worden.

Diese Dachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten.

Für Einzelgaragen und Nebengebäude wird eine Mindestneigung von 15° vorgeschrieben, geringere Neigungen und Garagen mit Flachdächern sind nur mit Dachbegrünung zulässig. Die Dächer von Carports sind von den Festsetzungen ausgenommen.

2.1.2 Dachfarbe

Die Dachfarbe wird in den Farbtönen rot bis rot - braun festgesetzt.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei geneigten Dächern

Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Schleppdach-, Flachdach- oder Tonnendachgauben zulässig.

Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf max. 1/3 je Dachlänge betragen. Dachgauben und liegende Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m haben.

Es sind nur ein Dachgaubentyp oder ein Dacheinschnitt je Dachseite zulässig. Darüber hinaus sind Nebengiebel bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Firsthöhe bis zu einer Höhe von 1,0 m unter dem Hauptfirst zulässig.

2.2 Mülltonnenstandplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 - 2 LBauO)

Plätze für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken oder durch mit Kletterpflanzen begrünten Rankgerüsten gegen Einblicke abzuschirmen.

2.3 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (siehe auch Anlage 1) (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorgartenbereich:

Einfriedungen zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenhinterkante sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Flächen:

Zwischen den Gebäuden (Breite des Baufensters) sind Einfriedungen nach LBauO zulässig.

Gartenbereich:

Im rückwärtigen Bereich nach der gartenseitigen Baugrenze sind nur Einfriedungen aus Holzelementen oder Stabmattenzaun o. ä. bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig, wenn diese zwischen Hecken und Sträuchern eingebaut werden und somit begrünt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,5 m über bzw. unter dem Gelände zulässig. Mauern zum Abfangen von unterschiedlichem Gelände, sind bis 0,5 m zulässig.

Die Geländeversprünge sind durch Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 auszugleichen.

Mauern, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,0 m zu privaten Grundstücken unzulässig.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Stellplatzverpflichtung für die Wohnungen wird auf zwei Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

3 Hinweise

3.1 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Dies entbindet Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen – in Absprache mit den ausführenden Firmen – planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3.3 Baugrund

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

Die im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für die Gründung unterkellelter Gebäude auf. Bei Flachgründungen nicht unterkellelter Gebäude werden jedoch zur Begrenzung der Setzungen sowie zur Gewährleistung der Grundbuch-sicherheit Sondermaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) erforderlich.

Im Einzelnen sind u. a. folgende Punkte besonders zu beachten:

- Die angetroffenen Lößlehme sind größtenteils als mäßig tragfähig und witterungsempfindlich einzustufen. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Befahren bei schlechter Witterung, kann ihre Eigenschaften weiter verschlechtern. Böden der Boden-klasse 4 können so in Böden der Bodenklasse 2 (breiige Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTVE-StB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums ist unabdingbar, um Verzögerungen im Bauablauf und Mehrkosten zu vermeiden.
- Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes sind Baugruben und Arbeitsraumverfüllungen mit Drainageeinrichtungen zu versehen, oder es ist alternativ hierzu eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser vorzunehmen.
- Bodenplatten sind mit einer kapilarbrechenden Sauberkeitsschicht (mindestens 0,10 m dick, darunter ein Filterflis) auszuführen.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes als Neubaugebiet ist in erster Linie auf eine sorgfältige und ausreichende Verbesserung des Baugrundes zu achten. Aufgrund der Hangsituation sind Hangfußabgrabungen bzw. Böschungsversteilungen ohne begleitende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden (Rutschungsgefahr!).

3.4 Empfehlung zur Kellerausbildung

Da partiell mit Grundwasser (Schichtwasser) zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als wasserdichte Wanne empfohlen.

3.5 Bodenschutz

Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Da-

bei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

3.6 Regenwasserversickerung

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden.

3.7 Beleuchtung / Photovoltaik

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung dürfen aus ökologischen Gründen keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) verwendet werden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer durch Photovoltaikanlagen darf nicht erfolgen.

3.8 Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich von Bäumen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

3.9 Leitungsführung

Alle Leitungen zur Versorgung des Gebietes sind unterirdisch zu verlegen.

3.10 Gestaltungsrichtlinien für Außenanlagen

I Vorgartenbereich:

Einfriedungen zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenhinterkante sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig.

II Innerhalb der überbaubaren Flächen:

Zwischen den Gebäuden sind Einfriedungen nach LBauO zulässig.

III Gartenbereich:

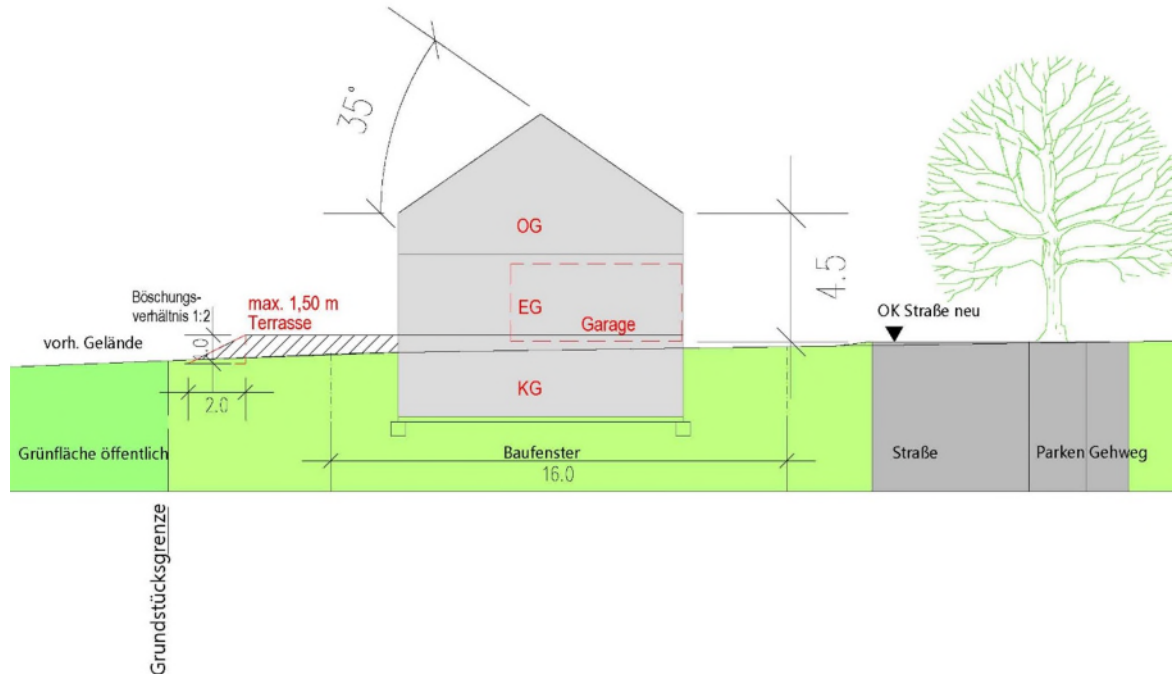
Im rückwärtigen Bereich nach der gartenseitigen Baugrenze sind nur Einfriedungen aus Holzelementen oder Stabmattenzaun o. ä. bis zu einer Höhe von max. 1,8 m über dem natürlichen Gelände zulässig, wenn diese zwischen Hecken und Sträuchern eingebaut werden und somit begrünt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,5 m über bzw. unter dem Gelände zulässig. Mauern zum Abfangen von unterschiedlichem Gelände, sind bis 0,5 m zulässig.

Die Geländeversprünge sind durch Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 auszugleichen.

Mauern, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,0 m zu privaten Grundstücken unzulässig.

Systemschnitt:



Gartenbereich

Innerhalb der überbaubaren Flächen

Vorgarten

3.11 Pflanzliste

Obstbäume:

Hochstamm- Obstbäume mit einer Stammlänge von mind. 1,6 m bis zum untersten Astansatz, Stammumfang mind. 8 – 10 cm, Obstsorten sollten nach Möglichkeit regionaltypisch gewählt werden, z. B:

Apfel:

Alte Sternrenette, Berlepsch, Bohnapfel, Brettacher, Gewürzluiken, Glockenapfel, Gravensteiner, Haberts Renette, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Landsberger Renette, Rheinischer Winterrambour, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Roter Stettiner, Roter Zigeuner, Schöner von Boskoop, Winterglockenapfel

Birne:

Clapps Liebling, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneau, Pastorenbirne, Petersbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Schweizerhose, Veldenzer, Vereinsdechantsbirne

Kirsche:

Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Haumüllers Mitteldicke, Meckenheimer Frühe Rote, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze Herzkirsche,

Sonstige:

Bühler Frühzwetschge, Czar-Pflaume, Deutsche Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Graf Altmanns Reneklode, Nancy-Mirabelle,

Aprikose	Prunus armeniaca,
Pfirsich	Prunus persica,
Quitte	Cydonia oblonga,
Speierling	Sorbus domestica

Bäume:

Qualität: Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. mind. 12 - 14 cm, (3 x verpflanzt)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn-	Acer campestre
Rotblühende	Kastanie-Aesculus carnea
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Maulbeerbaum	Morus alba
Vogelkirsche	Prunus avium

Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grünerle	<i>Alnus incana</i>
Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Sträucher:

Qualität: Mindestgröße 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>-Crataegus laevigata</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell- Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Büschel-Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Gewöhnl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

Gartenjasmin	Philadelphus coronarius
Schmalblättriger Sommerflieder	Buddleja alternifolia
Sommerflieder	Buddleja davidii
Strauchrosen	Rosa spec

Bei der Artenauswahl ist die Pflanzenliste des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland - Pfalz sind zwingend einzuhalten.



Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Im Erb II", 3. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

12.07.2016

Begründung



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO16028

Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan „Im Erb II, 3. Änderung“ nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	2
1 Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung	3
2 Lage und Größe des Plangebietes	3
3 Verfahren	4
4 Änderungen	4
4.1 Planungsrechtliche Änderungen	4
4.1.1 Textliche Festsetzung – 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe/Firsthöhe)	4
4.2 Örtliche Bauvorschriften	6
4.3 Hinweise	6
5 Beschreibung der Umweltauswirkungen	6

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Auszug aus dem aktuellen Katasterplan, freier Maßstab	3
---	---

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.05.2014 (GVBl. S. 72)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Im Erb II“ bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung eines Wohngebietes am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Maikammer. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2011 als Satzung beschlossen und bekanntgemacht. Im Jahr 2012 erfolgte die 1. Änderung, eine 2. Änderung wurde im Jahr 2015 durchgeführt. Inzwischen ist die Erschließung erfolgt, der überwiegende Teil der Grundstücke ist bereits bebaut.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept sieht entlang des Weidenweges die Realisierung einer kleinteiligen Bebauung vor. Im Bebauungsplan wurde die Bauweise entsprechend auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sind in der Form festgesetzt, dass die gewünschte Kleinteiligkeit gewährleistet ist. Ebenso wurden für die Bereiche A, B und C maximale Wandhöhen mit entsprechenden Bezugspunkten definiert.

Bei der Umsetzung eines Bauvorhabens auf dem Grundstück Nr. 8318/5 hat sich nun herausgestellt, dass der im Bebauungsplan vorgegebene Bezugspunkt (Straßenoberkante) zur Ermittlung der Wandhöhe für dieses Grundstück aufgrund der Geländeneigung nicht angewendet werden kann. Im Bereich des Grundstücks ergibt sich von Ost nach West ein Höhenunterschied von ca. 1.94 m. Dies bedeutet, dass sich an der westlichen Grundstücksgrenze eine Höhe von ca. 181,77 m ü.NN und an der östlichen Grundstücksgrenze eine Höhe von ca. 179,83 m ü.NN ergibt. Durch die Vorgabe des Bezugspunktes an der Straßenoberkante überschreitet das Bauvorhaben die maximal zulässige Wandhöhe. Aufgrund dieser Überschreitung kann das Vorhaben auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich.



Bild 1: Auszug aus dem aktuellen Katasterplan, freier Maßstab

2 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber der bisher rechtsgültigen Planung ergibt sich keine Veränderung des Geltungsbereiches.

3 Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Voraussetzungen dafür sind, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Änderungen des Bebauungsplanes keiner Durchführung der Umweltprüfung (gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) bedürfen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter dürfen bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorliegen.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, weil das Leitziel der Gemeinde trotz der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin bestehen bleibt. Der Bebauungsplan zielt weiterhin darauf ab, der Nachfrage nach Wohnbauland in Maikammer nachzukommen und ein der Umgebung angepasstes Allgemeines Wohngebiet (WA) zu schaffen. Der geänderte Plan entspricht somit der Planungsgrundlage des Bebauungsplanes „Im Erb II“. Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes ist in Baugebiete, die als Allgemeine Wohngebiete (WA) charakterisiert sind, Erschließungs- und Grünflächen aufgeteilt. Die grundlegende Aufteilung des Plangebietes wird durch die 3. Änderung nicht verändert. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird nur durch die Festsetzung eines neuen Bezugspunktes für das Grundstück 8318/5 geringfügig modifiziert. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen, sowie die Bauweise bleiben unverändert. Die planerische Grundkonzeption und der Gebietscharakter sind somit von der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Von der Erstellung eines Umweltberichts sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB kann abgesehen werden.

4 Änderungen

4.1 Planungsrechtliche Änderungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Im Erb II“ 2. Änderung werden überwiegend unverändert in die vorliegende 3. Änderung übernommen. Die Änderungen werden im Folgenden begründet.

4.1.1 Textliche Festsetzung – 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe/Firsthöhe)

Die städtebauliche Konzeption dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt in erster Linie das Ziel einer besseren Bebaubarkeit des bergseitigen Grundstücks Nr. 8318/5. Im Bereich des Grundstücks ergibt sich aufgrund des Geländenniveaus ein Höhenunterschied von Ost nach West von ca. 1.94 m. Bislang war der Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhe die angrenzende Straßenhöhe in Gebäudemitte. Dies führte jedoch in der Planung dazu, dass die maximal zulässige Wandhöhe von 4,50 m nicht eingehalten werden konnte. Um nun einer der Umgebung angepassten Bebauung realisieren zu können, soll für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhe der Bezugspunkt dahingehend geändert werden, dass nicht mehr die Straßenoberkante als unterer Bezugspunkt maßgebend ist, sondern das vorhandene Gelände an der westlichen Grundstücksgrenze gemessen in Gebäudemitte. Durch die Änderung des Bezugspunktes kann die derzeit zulässige Wand- und Firsthöhe eingehalten werden und bedarf

keiner Änderung. Bei den gegenüberliegenden talseitigen Grundstücken ergibt sich dieses Problem nicht, für diese bleibt auch weiterhin die Straßenoberkante als unterer Bezugspunkt maßgebend.

Die Textfestsetzung 1.2.2 wird wie folgt geändert:

Bisherige Festsetzung:

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,80 m bzw. 4,50 m (siehe Planeintrag). Ergänzend hierzu wird festgesetzt:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut gemessen jeweils in Gebäudemitte.
- Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante Straßenmitte im Endausbau, senkrecht zur Mitte der Straße zu gewandten Gebäudeseite festgesetzt. Es gilt die Straße, von der aus die Erschließung erfolgt (Hauptzugang).
- Der Fußpunkt wird durch die angrenzende Straße, von der aus die Erschließung erfolgt (siehe Planeintrag), bestimmt.

Ausnahme:

- Im Fall der besonderen Höhenfestsetzung (siehe Planeintrag) gilt: Der Fußpunkt wird durch das natürliche Gelände (Maß in Gebäudemitte der der Straße zugewandten Seite) bestimmt. Die Höhenaufnahme des natürlichen Geländes ist nachvollziehbar darzustellen. (Hochpunkt s.o.)
- Die Wandhöhe gilt nicht für Wandteile, die aus Versprüngen in den Giebelwänden von Satteldächern resultieren, sofern je Giebelwand 1 m Gesamttiefe nicht überschritten wird.
- Die Wandhöhe gilt nicht für Gauben und sonstige zulässige Dachaufbauten.
- Die max. Firsthöhe darf höchstens 11,0 m für zulässige Wandhöhen von 6,80 m, und 9 m für Wandhöhen bis 4,50 m betragen. Der Fußpunkt definiert sich an dem Fußpunkt der Wandhöhen.

Aufgrund der Erhöhung der Wandhöhe muss

Künftige Festsetzung

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,80 m, bzw. 4,50 m (siehe Planeintrag). Ergänzend hierzu wird festgesetzt:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut gemessen jeweils in Gebäudemitte.
- Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante Straßenmitte im Endausbau, senkrecht zur Mitte der Straße zu gewandten Gebäudeseite festgesetzt. Es gilt die Straße, von der aus die Erschließung erfolgt (Hauptzugang).
- Der Fußpunkt wird durch die angrenzende Straße, von der aus die Erschließung erfolgt (siehe Planeintrag), bestimmt.

Ausnahme:

- Im Fall der besonderen Höhenfestsetzung (siehe Planeintrag) gilt: Der Fußpunkt wird durch das natürliche Gelände (Maß in Gebäudemitte der der Straße zugewandten Seite) bestimmt. Die Höhenaufnahme des natürlichen Geländes ist nachvollziehbar darzustellen. (Hochpunkt s.o.)
 - Für das Grundstück Nr. 8318/5 wird für die Ermittlung der max. Wand- und Firsthöhe als unterer Bezugspunkt die Oberkante des vorhandenen Geländes an der westlichen Grundstücksgrenze (Maß in Gebäudemitte) festgesetzt.
- Die Wandhöhe gilt nicht für Wandteile, die aus Versprünge in den Giebelwänden von Satteldächern resultieren, sofern je Giebelwand 1 m Gesamttiefe nicht überschritten wird.
 - Die Wandhöhe gilt nicht für Gauben und sonstige zulässige Dachaufbauten.
 - Die max. Firsthöhe darf höchstens 11,0 m für zulässige Wandhöhen von 6,80 m, und 9 m für Wandhöhen bis 4,50 m betragen. Der Fußpunkt definiert sich an dem Fußpunkt der Wandhöhen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Im Erb II“ - 2. Änderung werden unverändert in die vorliegende 3. Änderung übernommen.

4.3 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Im Erb II“ – 2. Änderung bleiben unberührt und werden unverändert in die vorliegende 3. Änderung übernommen.

5 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Erb II“ wird ausschließlich der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe geändert. Die Ausweitung von Bauflächen oder eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist mit der Änderung nicht verbunden. Gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben sich somit keine weitergehenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich, da sich für die Schutzgüter durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen ergeben.

Die Abhandlung der Thematik Artenschutz erfolgte bereits beim Ursprungsbebauungsplan. Durch die 3. Änderung ergeben sich keinerlei artenschutzrechtliche Konflikte.