

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)**
Dorfgebiet (MD)
Die nach § 9 (2) Nr. 8 und 9 allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Die Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO sind ebenfalls unzulässig.
- Gargen, Nebengebäude und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)**
Gargen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücksgrenzen, Gargen und Carports sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stellplätze sind auf den Verkehrsflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrenze zulässig.
- Grundstückszufahren (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)**
Die im Plan eingezeichneten Einfahrten werden verbindlich festgesetzt und sind Grundlage für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkpflanzungen, Baum- und Straßeneinbauten). Ausnahmeweise können die Einfahrten auch an anderen Stellen angelegt werden. Voraussetzung ist, dass straßenbegleitende Anlagen an ihrem festgesetzten Standort nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostennutzlose Errichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung rechtlich möglich sein muss, die straßenbegleitende Anlage weiterhin uneingeschränkt den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 28 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 öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke (Rückensolten) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich. Die Baugrundstücke sind an das Straßenniveau anzupassen.
- Landschaftliche Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 16 BauGB, § 14 Naturschutzgesetz)**
Die eingezeichneten Pflanzstellen sind einzeln, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.
Je Grundstück ist mindestens ein Obstbaum anzupflanzen.
Die öffentlichen Flächen innerhalb des Planungsbereiches sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten vorzunehmen.
Die privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen.
Die Ausgleichsmaßnahmen (s. Anlagen 1-4, Fachbeitrag Naturschutz) sind den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtfäche zugeordnet.
Die Ausgleichsverpflichtung außerhalb des Planungsbereiches wird durch Umwandlung von ökologisch geringwertigen Flächen in Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft abgewickelt. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
- 400 m² von Grundstück Nr. 25941
- 900 m² von Grundstück Nr. 51003
Diese Flächen sind in Streuobstwiesen umzuwandeln
- 744 m² von Grundstück Nr. 640
- 900 m² von Grundstück Nr. 635
Diese Flächen sind in Feldgehölze umzuwandeln. Die Maßnahmen sind in der Vegetationspause im Anschluss der Erschließung vorzunehmen.
Die Umsetzung der Ausgleichsverpflichtung (Kostenträgerschaft) innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches ist zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vertraglich zu regeln.

- Zahl der Wohnheiten (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB)**
Die Zahl der Wohnheiten wird bei Einzelehäusern auf 2 je Wohngebäude begrenzt, bei Doppelhäusern auf 1 je Wohngebäude (je Doppelhaushälfte).
- Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
Zur Verringerung der Flächenversiegelung und zur Ergänzung der Flächenversiegelung sind die öffentlichen Fußwege sowie die privaten Verkehrsflächen und die privaten Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen.
- Wandhöhen, Firsthöhen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**
Die maximale Wandhöhe beträgt 4,8 m. Die Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Dachstuhl. Der Fußpunkt ist die Niveau der Straßenoberkante bzw. Geländehöhepunkte von der aus die Erschließung erfolgt.
Ausnahme: Wird das Gebäude mit einem Abstand von mehr als 3,0 m zur Straße errichtet ist als Bezugspunkt für die Wandhöhe (Fußpunkt) das vorhandene Gelände (gemessen in Gebäudehöhe) maßgebend. Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachstuhl.
- Trasshöhe bei Doppelhäusern (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und 4) BauNVO)**
Die Mindesttrasshöhe für Doppelhäuser darf maximal 0,5 m unter der in der jeweiligen Nutzungszuschreibung festgesetzten max. Wandhöhe liegen.
- Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 250 qm betragen.

Bauordnungrechtliche Festsetzungen (LBAuO)

- Dächer (§ 9 (2) BauGB, § 88 (6) LBAuO)**
Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen und Gargen Satteldächer verordnet. Putz-, Weim- und Kuppelwalmfähler festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile ist auch das Pultdach zulässig.
Die Dachneigung für die Hauptgebäude (Einzel- und Doppelhäuser) darf 30° - 40° betragen.
Die Dachneigung für Doppelhäuser darf mit 35° festgesetzt. Ausnahmeweise darf von dieser Dachneigung (35°) abgewichen werden, wenn beide beteiligten Bestatter der Doppelhaushälfte sich auf eine andere Dachneigung in der Spanne von 30° - 40° einigen.
Dachziegel: rot bis rotbraun, nicht glänzend (RAL - K1 Nr. 2001 - 2004, 3000 - 3013) sowie grau (RAL 7016). Dies gilt nicht für Anlagen jeglicher Art zur Solarnutzung (z. B. in-Dachanlagen).
- Nebengebäude und Gargen**
Die Nebengebäude und Gargen sind mit geeigneten Dächern zu errichten und in Dachfarbe und Material der Fassade wie die Hauptgebäude auszubilden. Ebenfalls zulässig sind Carports. Die Errichtung eines Carports ist auch mit Flachdach möglich.
- Dachausbauten**
Dachausbauten und -einschnitte sind bis zu 1/3 je Dachfläche zulässig.
Es ist nur ein Dachausbau je Dachseite zulässig.
- Außenanlagen**
Der Vorgartenbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze ist von Einfriedigungen freizuhalten. Einfriedigungen dürfen nur ab der Baugrenze errichtet werden. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.
Als Material ist Holz oder Naturstein zu verwenden.
In besonderen Fällen (z.B. Baugrundstücke, Grundstücke mit südlicher Erschließung) können aus Sichtschutzgründen auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden.

Hinweise

- Allianen**
Falls bei den Erschließungsarbeiten Allianen angefordert werden, so ist die untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzuprechen.
- Archologische Funde**
Bei Vergrabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr/Bauher die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die archologischen Denkmäler zu gegebenen Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese Arbeiten, sofern notwendig, übersicht werden können.
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 16, Seite 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Absatz 1 und 2 entbinden den Bauherr/Bauher jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Baugrund**
Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.
- Empfehlung zur Kellerabdichtung**
Da u.a. mit Grundwasser zu rechnen ist, wird für die Kellergehäuse die Abdichtung als Wärme Einsparung. Soweit die Abdichtung näher als 6 m an Versickerungspunkten herangebracht werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.
- Bodenschutz bei Bauvorhaben**
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 Gebieten sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (s. dazu Hinweise).
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (Gebiet) ist - wenn baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubstoffen) angestrebt werden.
Vor Abriss des Bodens sollen oberirdische Pflanzenreste durch Abmähen entfernt werden. Humusabfall Oberboden (Mutterboden) und kulturricher Oberboden sollten beim Ausbau getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Ausbau ist auf schichtartige Belastungen (Öl, Blumenerde, Möll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeräten 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 humusartigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Verwehung sollte geachtet werden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farban, u.a.) und nichtmetallischer Bauabfall sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Müllton, Baugruben, Abfallgruben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 Abs. 6). Mineralischer Bauabfall ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabhingbare Maß zu beschränken, ggf. sollen mechanische und oder plananzulässige Lockerungsmaßnahmen (Entlasten von Tiefenrinnen wie z.B. Lugern, Luozern, Pflanzeln und Örtchen) durchgeführt werden. Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

- Regenwasserversickerung**
Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden.
- Baum- und Pflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen**
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzarten ist im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen (Leitungen) ein Mindestabstand von 2,0 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) einzuhalten.
Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind Vorkehrungen zu treffen, die die Existenz von Kammerfliegen nie positiv ausgeschlossen werden kann, so dass nicht ein völliger Kammerfliegenfrei gemacht werden kann. Diese Vorkehrungen sind im Baubetrieb tätigen Teilunternehmern vorzuzusetzen. Beim Erdarbeiten ist daher mit großer Vorsicht zu verfahren.
- Kammerfliegen**
Nach Auskunft des Kammerfliegenkommissionäres liegen Anhaltspunkte für eine evtl. Munitionbelastung des Planungsbereiches vor. Weitere Maßnahmen werden daher nach gesicherter Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Existenz von Kammerfliegen nie positiv ausgeschlossen werden kann, so dass nicht ein völliger Kammerfliegenfrei gemacht werden kann. Diese Vorkehrungen sind im Baubetrieb tätigen Teilunternehmern vorzuzusetzen. Beim Erdarbeiten ist daher mit großer Vorsicht zu verfahren.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1816)
- Bauabstandsverordnung (BauABV)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planungsverordnung 1990 (PlanV 90)**
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 68)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO)**
vom 24.11.1999 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 58 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. S. 387)
- Baugesetz (BauGB)**
In der Fassung vom 20.03.2006 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1816)
- Landesnaturschutzgesetz (NatSchG)**
vom 28.06.2005 (GVBl. S. 387)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3630), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.03.2006 (GVBl. S. 67)

PFLANZLISTE

Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Planungsbereich folgende Arten empfohlen:

Namen im Straßenraum	Quelle: NDL, STU 14 - 16 cm	Strücker	Quelle: 2 x v, 60 - 100 cm
Quercus agrifolia	Bühl-Kastanie	Quercus agrifolia	Bühlhainbuche
Acer platanoides	Silberahorn	Quercus robur	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn	Quercus petraea	Engelhainbuche
Ulmus glaberrimus	Schwarzulme	Prunus spinosa	Pflaume
Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus domestica	Steinbohle
Quercus robur	Stieleiche	Prunus domestica	Steinbohle
Fagus sylvatica	Eiche	Prunus domestica	Steinbohle
Fraxinus excelsior	Esche	Prunus domestica	Steinbohle
Fraxinus sylvatica	Esche	Prunus domestica	Steinbohle
Malus domestica	Apfel	Prunus domestica	Steinbohle
Cornus alba	Hornbeere	Prunus domestica	Steinbohle
Sorbus domestica	Waldrebe	Prunus domestica	Steinbohle
Sorbus domestica	Waldrebe	Prunus domestica	Steinbohle
Sorbus domestica	Waldrebe	Prunus domestica	Steinbohle
Prunus domestica	Steinbohle	Prunus domestica	Steinbohle

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl

30° - 40° Zahl der Wohnhäuser

Bauweise, Bauform, Dachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O Öffene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Eintritt

Gehweg

Strassenverkehrsfläche

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch, (20 cm-Leitung, wird verkabelt)

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

Grünflächen

Wasserflächen und Fischen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Planung, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Fischen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Abgrabungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von Bauwerk freizuhalten sind (Sichtweite) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bleibung

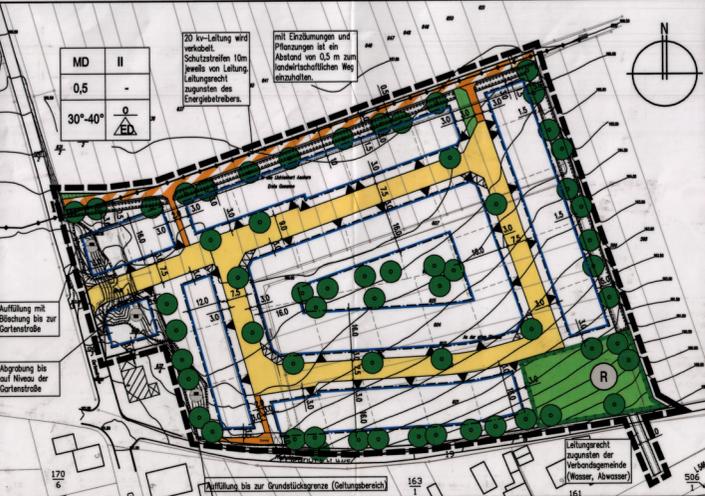
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Füllschema der Nutzungszuschreibung:

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Prozent der Wohnhäuser
Dorfgebiet (MD)	0,5	100%
Dachneigung	Bauweise	

VERFAHRENSDATEN

- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schweighofen hat in seiner Sitzung am 11.01.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 31.05.2006 öffentlich bekannt gemacht.
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei dem Termin am 13.01.2006, der gleichzeitig zur Ermittlung der abwägungserheblichen Umweltbelange (Scoping) stattfand, unterrichtet (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan wurde am 15.03.2006 beschlossen. Diese wurde in Form einer öffentlichen Darlegung vom 02.08. bis einschli. 12.08.2006 durchgeführt. Ort und Dauer der Beteiligung wurde am 31.05.2006 öffentlich bekannt gemacht.
- Die öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans und die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden am 12.06.2006 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.06.2006 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 25.06.2006 bis einschli. 31.07.2006 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2006 beteiligt. Die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in der Ratsitzung am 28.08.2006 behandelt.
- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schweighofen hat diesen Bebauungsplan am 28.08.2006 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBAuO beschlossen.
- Hiermit wird der Bebauungsplan aufgestellt.
Schweighofen, *G. Müller*
(Paufler) Ortsbürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am *08.08.2006* öffentlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).





GEMEINDE SCHWEIGHOFEN

BEBAUUNGSPLAN "LICHTENHART"

nach § 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 LBAuO

RECHTSFESTSETZUNGEN M 1:1000

072-002

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000



Pröll
Architekten

PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721/494071
FAX 0721/427391
eMail: info@proell-architekten.de

BEARBEITUNG:
KARIN MOOS
SIMONE MERTENS
DIPL. ING. (FH) DORIS MEYER

DATUM: 29.08.2006

Projekt-Nr. 233.60 14