

GEMEINDE RÖDERSHEIM - GRONAU

BEBAUUNGSPLAN "ORTSRANDGESTALTUNG SCHÄFERGASSE -  
ÖSTLICH DER SCHULE"

---

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB - 1986  
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB  
i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO - 1991
- 

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

bei II=I+D-geschoss.Gebäuden: max. 4,50 m

bei II-geschossigen Gebäuden: max. 6,60 m

2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

2.3 Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahlen (GFZ) sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ganz mitzurechnen.

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten, Treppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 4. Nebengebäude, Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB - §§ 12 u.14 BauNVO)

Nebengebäude und Garagen dürfen nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze errichtet werden.

A 5. Grünordnerische Festsetzungen ( § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25a + b BauGB i.V. mit § 17 Abs.3 LPfIG - Landespflegegesetz - i.d.F. v. 27.3.1987)

5.1 Die öffentlichen Grünflächen und die privaten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Zu pflanzen ist ein Strauch je 1 m<sup>2</sup> Fläche. Mindestens alle 10 m Pflanzstreifenlänge ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen oder alle 5 m ein Baum 2. Ordnung.

Als Mindestpflanzqualitäten sind vorzusehen:

- bei Bäumen in abschirmenden und gliedernden Pflanzungen 2 x verpflanzte Heister, 200-250 cm,
- bei Sträuchern 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm.

5.2 An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen der Erschließungsstraße sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische Baumarten.

Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzte, 14-16 cm Stammumfang.

5.3 Ausgleichsfläche - Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden soweit wie möglich im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 86 LBauO

B 6. Dächer (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

6.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude	: Satteldach	30° - 45°
Garagen u.Nebengebäude	: Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 15°

6.2 Die Breite von Dachgauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Hausbreite, max. 4,0 m, betragen.

6.3 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun zu wählen.

B 7. Einfriedungen (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

7.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,2 m, die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf - gemessen ab OK Gehweg - nicht mehr als 0,25 m betragen.

7.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und für Pfeiler) nicht zulässig.

**B 8. Gestaltung der Vorgärten und der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**  
(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

8.1 Die Vorgärten, d.s.die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind einzugrünen. Dabei muß die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

8.2 Die nicht überbauten und nicht als Zuwegung und Terrassen befestigten Flächen der Gartengrundstücke sind zu mindestens 50% als begrünte Freiflächen anzulegen. Auf jedem Baugrundstück ist mind. 1 Baum 2.Ordnung zu pflanzen. Bäume innerhalb der privaten Pflanzstreifen werden hierauf nicht angerechnet.  
Es sind standortgerechte, heimische Baumarten und hochstämmige Obstbäume vorzusehen.

Für Laubbäume gilt als Mindeststandard: Hochstämme 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang.

**C. H I N W E I S E**

C 9. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

C 10. Entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die Einfriedungen nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz um 0,5 m zurückzusetzen.

Rödershelm-Gronau, den 12.07.1993

