

Bebauungsplan für den Bereich "Auf den Pfühlen", Stadtteil Ippenheim (Nr. I 3)

Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Der östliche Teilbereich des Plangebietes (Straße Herrengarten und Stichweg Elisabethenstraße) ist als allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

1.1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude nicht mehr als drei Wohneinheiten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.

1.2 Der westliche Teilbereich des Plangebietes (beidseitig der Wegefläche, Flurstück Nr. 147) ist als Dorfgebiet - MD - (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

1.2.1 Die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - bis zweigeschossige Bebauung

Als Obergrenzen gelten:

- Grundflächenzahl - GRZ: 0,4
- Geschoßflächenzahl - GFZ: 0,8

2.2 Dorfgebiet - MD - bis zweigeschossige Bebauung

Als Obergrenzen gelten:

- Grundflächenzahl - GRZ: 0,4
- Geschoßflächenzahl - GFZ: 0,8

2.3 Bei eingeschossigen Gebäuden sind die Flächen von Aufenthaltsräumen i. S. des § 20 Abs. 3, 2. Satz BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitzurechnen.

3.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

...

4.0 Nebenanlagen

- 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. § 23 Abs. 5, 2. Satz BauNVO unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze

- 5.1 Garagen und Stellplätze sind auf den ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

- 6.1 Es sind Dächer mit einer Neigung von 28° - 38° zulässig.
- 6.2 Dacheindeckungen mit gewellten Dachplatten sind unzulässig.
- 6.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind bei eingeschossigen Baukörpern Drempe bis zu einer Höhe von 0,50 m - gemessen an Wandaußenseite von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren - zulässig.
- 6.4 Garagen und Bauten der Versorgung sind flach abzudecken und extensiv zu begrünen. Sie können andere Dachneigungen erhalten, sofern die Dachflächenbegrünung ersatzweise als Fassadenbegrünung ausgeführt wird.

7.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) 26 BauGB)

- 7.1 Für notwendige Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite bis zu 2,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis zu 2,0 m zu dulden.
- 7.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von 0,20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen- und Gehwegfläche zu dulden.

8.0 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 123 LBauO)

- 8.1 Einfriedungen der Grundstücke entlang der Erschließungsanlagen sind als Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m, als offene Zäune einschließlich eines 0,30 cm hohen massiven

Sockels bis maximal 1,20 m und als lebende Hecke bis maximal 1,50 m - an Straßeneinmündungen bis zu einer Höhe von 0,70 m - zulässig.

9.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB;
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 5 und 17 LPflG)

- 9.1 Die als anzupflanzen festgesetzten Vegetationsflächen sind mit Gehölzen und Sträuchern gemäß Pflanzliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan zu bepflanzen.
- 9.2 Die privaten Grundstücksflächen sind - bis auf die erforderlichen Zu-/Ausfahrten, Zugänge und Stellplätze - flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Sträuchern, Rasen, Wiesen, Blumen etc. zu bepflanzen, so daß mindestens 40 v.H. der jeweiligen Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt sind.
- 9.3 Vorhandene Gehölze und Fassadengewächse auf privaten Grundstücksflächen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 9.4 Bei Flächenversiegelungen durch bauliche Anlagen sind je angefangene 100 m² bebaute Grundstücksflächen mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung bzw. 2 Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.
- 9.5 Gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Gebäude sind mit Rankgewächsen (1 Rankgewächs/40 m² Wandfläche) zu begrünen.
- 9.6 Stellplätze sind in Rasenpflaster herzustellen. Stellplätze als Pergolen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen; je 3 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.
- 9.7 Auf dem Flurstück Nr. 61/2 sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze großkronige Laubbäume 1. Ordnung im Abstand von ca. 10,0 m zu pflanzen.
- 9.8 Auf den Flurstücken Nr. 111/2 und 111/1 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen, auf dem Flurstück Nr. 110 entlang der östlichen Grundstücksgrenzen und auf dem Flurstück Nr. 109/1 entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen ein ca. 5,0 m breiter 3-reihiger Gehölzstreifen mit Laubbäumen 1. Ordnung bzw. 2. Ordnung zu pflanzen.

10 Ausnahmen

(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

10.1 zu Punkt 5.1

Andere Standorte für Garagen und Stellplätze, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

10.2 zu Punkt 6.3

Höhere Drempe bei zurückspringenden Wandteilen, soweit diese Erhöhung aufgrund einer durchgängigen Dachfläche notwendig ist.

11.0 Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

11.1 Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPFG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder die Kreisverwaltung zu richten.

Gehölzartenliste für Bepflanzungsmaßnahmen

1. Laubgehölze 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
<u>Corylus colurna</u>	-	Baumhasel
Fagus Sylvatica	-	Rotbuche
<u>Fraxinus excelsior</u>	-	Gem. Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petrea	-	Traubeneiche
<u>Tilia cordata</u>	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde
<u>Tilia tomentosa</u>	-	Silber-Linde
Tilia " <u>Pallida</u> "	-	Kaiser-Linde

2. Gehölze 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Ilex aquifolium	-	Wald-Hülse
Taxus baccata	-	Gem. Eibe
Sorbus i. S. Obstgehölze		

* Die unterstrichenen Arten sind für den Straßenraum geeignet.

3. Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
<u>Euonymus europaeus</u>	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Felsenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum laurana	-	Wolliger Schneeball