

**GEMEINDE  
ORTSTEIL**

**HERXHEIM  
HAYNA**

# **BEBAUUNGSPLAN " GEIERSCHING II "**

**Bestandteile des Bebauungsplanes:**

- Textteil mit Anhang (Schriftliche Festsetzungen, Verfahrensver-  
merke, Rechtsgrundlagen, Hinweise)
- Bebauungsplan M. 1: 500 :
  - Gestaltungsplan
  - Rechtsfestsetzungen

**Beigefügter Teil zum Bebauungsplan:**

- Begründung
- Bestandsplan M. 1 : 500

**DIPL.-ING. R. PRÖLL  
PFISTERGRUND 2  
76227 KARLSRUHE  
TEL. 0721/494071**

**22.07.1997**

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt:

### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4, 16, 20 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

#### 1.2 Geschoßflächenzahl

(§ 20(2) BauNVO)

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

#### 1.3 Garagen und Nebengebäude

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Zulässig auf den Baugrundstücken. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen. Nebeneinanderliegende Garagen sind mit ihrer straßenseitigen Ansicht in eine Flucht zu legen. Sie sind in Höhe und Dachneigung anzugleichen.

#### 1.4 Ortsrandbepflanzung/ Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 BNatSchutzG)

Auf jedem Grundstück mit dem Planzeichen "Ortsrandbepflanzung" ist eine Bepflanzung entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Rechtsplan) vorzusehen. Innerhalb der Ortsrandbepflanzung sind je Grundstück mind. ein Baum (vorzugsweise Obstbäume) sowie mehrere Sträucher zu pflanzen. (Grenzabstand und Nachbarschaftsrecht beachten).

Für Grundstücke mit Pflanzbindungen ist zum Bauantrag ein Pflanzplan einzureichen. Der Vollzug des Pflanzplanes ist spätestens nach Ende der dem Bezug des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode nachzuweisen.

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive, zweischürige Wiese anzulegen und zu unterhalten.

1.5 Flächenversiegelung ( § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen.

**2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)**

2.1 Dächer

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer festgesetzt. Bei freistehenden Gebäuden sind auch Walmdächer zulässig.

Dachfarbe: rot bis rotbraun.

2.2 Nebengebäude, Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind in Dachneigung und Material der Fassade wie die Hauptgebäude auszubilden.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Firsthöhe: max. 4,30 m

2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut) darf max. 4,8 m betragen.

Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenhöhe, von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte).

2.4 Außenanlagen

An den Straßen und Wohnwegen sind Einfriedigungen bis max. 0,40 m Höhe zulässig.

**3.0 Hinweise**

3.1 Wasserschutz

Das Baugebiet liegt in der Zone III und berührt die Zone II des Wasserwerkes Hayna. Die Schutzbestimmungen der RVO vom 14.05.73, veröffentlicht im

Staatsanzeiger Nr. 18, Seite 246 und der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, DVGW Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

Auf die Sicherheitsvorschriften bei der Lagerung von Heizöl in der Wasserschutzzone III wird hingewiesen.

3.2 Dachflächenwasser

Zur Verringerung der Abführung von Dachflächenwasser wird eine Zisterne (ca. 2-5 m<sup>3</sup>) für die Gartenbewässerung empfohlen.

3.3 Außenanlagen

Hecken und Sträucher sollten als Abgrenzung zwischen den Baugrundstücken gepflanzt werden.

3.4 Die ausführenden Firmen sind vor Beginn der Tiefbauarbeiten eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Die Baufirmen (Tiefbau) sind zu veranlassen, dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn ihrer Arbeiten anzuzeigen.