

## **TEXTFESTSETZUNGEN**

gemäß § 9 BauGB zum Bebauungsplan „Haide II“ der Ortsgemeinde Ötzingen-Sainerholz in der Verbandsgemeinde Wirges

### **I            Planungsrechtliche Festsetzungen :**

#### **1            Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 1 (2 + 3) BauNVO)

- 1.1            Das Plangebiet ist gem. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4; GFZ 0,8 und § 6 BauNVO ein Mischgebiet GRZ 0,4; GFZ 0,8.
- 1.1.1          Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO).  
Zulässig sind gem. § 4 (2) die Ziffern 1, 2 und 3.  
Gem. § 1 (6) BauNVO werden die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Festsetzungen Mischgebiet § 6 (2) die Ziffern 1,2 und 3.
- 1.1.2          Baugrunduntersuchungen sind nach DIN 10 54 eigenständig vorzunehmen.  
  
Es bestehen zwei Gründungsmöglichkeiten für die Parzellen 485 und 486:
- 1.1.3          Gründung ohne Kellergeschoß in den oberflächennahen Schichten ohne das Grundwasser anzuschneiden.  
Durch die Hanglage müssen dann besondere Gründungsmaßnahmen berücksichtigt werden.
- 1.1.4          Gründung mit Kellergeschoß in den grundwasserführenden Schichten.

Zwingend vorzuschreiben: an den Kelleraußenwänden funktionstüchtige Dränagen (DN 100 bis 150) aus PVC - Teilsickerrohren (z. B. FF-Strasil, Rauwell, keine sog. Schlauchdränage!). Abdeckung der Dränleitungen mit Schaumlava (Körnung 8 - 16 mm) oder Filterkies (Körnung 3 - 11mm). Die Dränagen müssen über Kontrollschächte an den vorhandenen Sammler südwestlich der Baugrundstücke angeschlossen werden.

An allen erdangeschütteten Wänden sind vertikale Sickerschichten,  $d \geq 30$  cm, aus Schaumlava oder "Mineralgemisch" (Körnung 0 - 32 mm) anzuordnen.

#### **2            Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 und 17 BauNVO)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen  
Gemäß § 18 (1) BauNVO sind durch Planeinschrieb Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Gemessen wird im Mittel des vorhandenen, gewachsenen Geländes bzw. vom festgelegten Bezugspunkt (Planeinschrieb).

### **3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

3.1.1 Festsetzungen zu Baugrenzen  
Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,50 m (Erker, Treppenhausvorbauten) ist zulässig (§ 23 (3) BauNVO).

3.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind festgesetzt.

3.2.1 In den nicht überbaubaren Flächen ist die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Rampen zulässig.

3.2.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### **4 Die Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB / § 12 (2 + 6) und § 19 (4) BauNVO)

4.1 Grundstückszufahrten im Bereich privater Grünflächen (Vorgartenbereiche) dürfen max. 4,5 m breit sein.

4.2 Sonstige Grundstückszufahrten dürfen max. 6,5 m breit sein.

### **5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Bodenversiegelung  
Innerhalb der Grundstücksfreifläche (alle nicht überbauten Flächen, d.h. auch die nicht bebauten Flächen der bebaubaren Fläche) sind für die befestigten Flächen bodenversiegelnde Maßnahmen (z.B. Asphaltdecken) nicht zulässig.

- 5.1.1 Grundstückszufahrten und- zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Sie sind zu mind. 50 % als wasserdurchlässige Fläche zu gestalten. Bodenversiegelnde Decken sind mit Ausnahme der Fahrbahnen generell verboten.
- 5.1.2 Die Stellplätze im Bereiche der Baugrundstücke sind als unversiegelte Flächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine etc.) auszubilden.
- 5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)
- 5.2.1 Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen bzw. unbedingt zu erhalten.
- 5.2.2 Verkehrsgrün  
In den Sichtfeldern sind Pflanzungen bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Im Bereich der Erdverkabelungen sind Pflanzungen mit max. 0,60 m Wurzeltiefe zulässig.

## **II      Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 20.01.1977 (GVBL. S. 339) sowie § 86 (1-3) LBauO Rh-Pf. vom 28.11.1986 (GVBL. S. 307).

## **6      Außengestaltung der baulichen Anlage**

- 6.1 Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet
  - 6.1.1 Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheindeckungen  
  
Im allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer von 30 - 45 ° zulässig. Die Dacheindeckung ist in Ziegel (rot) oder anthrazith zu halten bzw. abzustimmen. Die Dacheindeckung mit Kunststoffplatten o.ä. auch als Teileindeckung ist unzulässig.
- 6.2 Die Dacheindeckung mit Kunststoffplatten o. a. ist unzulässig.

**7      Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

**7.1**      Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Wege und Hofflächen  
Zulässig sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster (in Anpassung an die öffentlichen Flächen) auf wasserundurchlässigem Unterbau.

Im Bereich der Stellplatzflächen sind nur die Zufahrtswege zu befestigen.

Die Stellflächen sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster oder wassergebundener Decke anzulegen.

Der Mindestabstand zwischen Vorderkante Garage bzw. Vorderkante Carport und Straßenbegrenzungslinie muß 5 m betragen, um den Vorgartenbereich freizuhalten. Pkw-Stellplätze können ausnahmsweise innerhalb dieser Zone zugelassen werden.

**7.2**      Einfriedungen  
Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen der Einfriedungen (Mauern, Zäune o.ä.) von max. 1,5 m Höhe auf max. 1/3 der Gesamtlänge zulässig.

Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,5 m Höhe) bleibt unberührt.

Zum Nachbargrundstück sind max. 1,25 m hohe Zäune zulässig. Als Sichtschutz sind im Terrassenbereich Mauern/Zäune oder Hecken bis max. 2 m Höhe auf einer Gesamtlänge von max. 5 m zulässig.

**7.3**      Abfallbehälterplätze  
Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Abfallbehälterplätze und die Art der Abschirmung anzugeben.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1986.

Aufgestellt :

im Januar 1995

Graf & Paul  
Architekten

*W. Graf*

Bebauungsplan "Haide II"  
Ausgefertigt:  
Ötzingen, den 05.10.1995  
*W. Graf*  
(Schaaf) Ortsbürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens  
ist am 11. OKT. 95. im Wochenblatt-Nr. 41  
der VG-Wirges gem. § 12 BauGB bekannt-  
gemacht worden.

Der Bebauungsplan erlangt mit der  
Bekanntmachung Rechtskraft.  
Ötzingen, den 12. OKT. 95.

*W. Graf*  
(Ortsbürgermeister)

