BEBAUUNGSPLAN "OBERE HARDT", ORTSGEMEINDE SCHEIBENHARDT

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
3. Grünordnungsplan – auszugsweise –
4. Ordnungswidrigkeiten

INFORMATIONEN FÜR ARCHITEKTEN UND BAUHERREN

STAND OKT. 1989

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE AKTUELLEN STAND ERFRAGEN UNTER TEL.: 07273 · 8140

BEBAUUNGSPLAN "OBERE HARDT", ORTSGEMEINDE SCHEIBENHARDT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 1 (5) u.§ 5 BauNVO)

In dem als Dorfgebiet festgesetzten Baugebiet sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, die der Viehhaltung dienen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 5 (2) Nr. 1, 9 und 10 BauNVO zulässig sind, entsprechend § 1 (5) BauNVO unzulässig.
Kleintierhaltung ist zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Höchstgrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche für Wohngebäude beträgt maximal 150 m².

1.2.2 Geschossigkeit

Es sind eingeschossige Gebäude mit Dachausbau (I+D) zulässig.

1.2.3 Traufhöhen von Wohngebäuden

Die Traufhöhen können zwischen 3,6 m und 4,4 m über Oberkante Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße stufenlos gewählt werden. Die Traufhöhe des Gebäudes am Eichenweg kann zwischen 3,6 m und 5,2 m über Straßenniveau liegen; jedoch höchstens 3,8 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe.

1.2.4 Trauf- und Firsthöhe für Garagen und Nebengebäude

Bei Garagen und Nebengebäuden beträgt die Traufhöhe maximal 2,5 m. Die Firsthöhe beträgt bei einzelstehenden Garagen mit Walmdach max. 5,0 m.
Bei einzelstehenden oder mit der Nachbargarage verbundenen Garagen beträgt die Maximalhöhe -nach Landesbauordnung- 4,0 m.
Städtebaulich günstiger sind für Satteldächer jedoch höhere Firsthöhen. Dies läßt sich nur im Rahmen einer Befreiung im Einvernehmen mit dem Nachbarn und dem Gemeinderat erreichen.
Errichten beide Nachbarn ein Garagengebäude oder eine sonstige Überdachung mit einem First, so ist neben der gleichen Dachneigung (s. 2.3.2) auch die gleiche Firsthöhe verbindlich.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise

Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet.

1.3.2 Hauspaare / Einzelhäuser

Durch die Zusammenfassung von zwei zu den Hauptbaukörpern gehörigen Nebenbaukörp-ern werden 16 Hauspaare gebildet. Die restlichen 11 Gebäude werden als Einzelhäuser errichtet.

1.3.3 Baulinien und Baugrenzen

In der Planzeichnung ist die Lage der Gebäude durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

1.3.4 Grenzbebauung

Die Gebäude werden zur besseren Ausnutzung des Grundstücks größtenteils auf den Grundstücksgrenzen errichtet.
§ 23 (2) Satz 1 BauNVO, wonach vor- oder zurücktretende Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können, findet keine Anwendung.
Nach der Ausnahmeregelung in Satz 2 wird festgesetzt, daß Traufen auf ihrer gesamten Länge in den Straßenraum ragen dürfen.
Die Garagen am westlichen Wohnweg zum Eichenweg hin sollen an diesem "Eingang" in das Wohngebiet eine torähnliche Situation bilden. Aus diesem städtebaulichen Grund wird für diese Garagen nach § 8 (12) Landesbauordnung nur ein Abstand von 2,5 m -entsprechend der Breite des Wohnweges- gefordert.

1.3.5 Trauf- und Giebelständigkeit

Die Trauf- bzw. Giebelständigkeit der Häuser wird durch die Festsetzung der Firstlinien erreicht.

1.3.6 Garagen

Die Garagengebäude sind als solche in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Bei den Hauspaaren muß der Garagenbaukörper mit dem Wohnhaus und mit dem zum Hauspaar gehörenden Nachbargaragengebäude verbunden werden.
Der Baukörper muß nicht als Garage ausgebildet werden, er kann auch teilweise als Garage und überdachter Eingang gestaltet werden.
Die zulässige Breite des Baukörpers liegt zwischen 3,5 m und 5,5 m.
Der Abstand der Einfahrtseite der Garage von der Straße beträgt 5,5 m, soweit in der Planzeichnung kein anderes Maß angegeben ist.

1.4 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

1.4.1 Zulässigkeit

Nebenanlagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde auch auf der restlichen Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.4.2 Wintergärten

Wintergärten dürfen bis 2,0 m über die Baugrenze hervortreten. Ein Abstand von 3,0 m zur Nachbargrenze ist einzuhalten.
Wintergärten sind überwiegend von Glaswänden umschlossene Räume, die als Wärmepuffer zwischen den Wohnräumen und dem Außenraum anzusehen sind und die sowohl der Wohnnutzung, als auch der Nutzung passiver Solarenergie dienen können.

1.5 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND GRUNDSTÜCKSEINFAHRTEN (9 (1) Nr. 4 BauGB und § 45 LBauO)

1.5.1 Standort

Auf den Grundstücken dürfen Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

1.5.2 Ausnahme

In begründeten Fällen kann hiervon eine Ausnahme von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erfolgen. Bei der Errichtung von 2 Wohneinheiten sind Stellplätze auch außerhalb der ausgewiesenen Fläche im Bauwich -im Einvernehmen mit der Gemeinde- zulässig.

1.5.3 Stellplatz

Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist als Stellplatz anzulegen.

1.5.4 Grundstückszufahrten

Die in der Planzeichnung besonders dargestellte Grundstückszufahrten sind bindend. Ausnahme nur in Verbindung mit 1.5.2.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Wohnstraßen

Die Straßen im Plangebiet sollen verkehrsberuhigend und somit menschengerecht ausgebaut werden. Dazu sollen die folgenden Maßnahmen dienen:

- Straßenverschwenke und kurze Straßenabschnitte mit scharfen Abwinkelungen (Kurven)
- Baumpflanzungen auf öffentlichen Plätzen mit Bänken (die dicht an den Grundstücksgrenzen zur Straße hin stehenden Bäume dienen ebenfalls der Gliederung und optischen Verkleinerung des Straßenraumes und somit der Verkehrsberuhigung)

- Ausweisung als Mischverkehrsflächen ohne Bürgersteige (gemäß § 42 StVO, Wohn-/Spielstraßen)

Die Straßen werden in Abschnitte unterteilt und als "Planstraße A - E" bezeichnet.

1.6.2 Wohnwege

Die restlichen Verkehrswege sind reine Fuß-, Rad- und Wohnwege, deren Benutzung durch motorisierte Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.
Diese 2,5 m breiten Wege werden mit einer wasserdurchlässigen Decke befestigt, können jedoch bei Bedarf mit einer bis zu 1,5 m breiten Pflasterung befestigt werden.
Die Entwässerung erfolgt im Randbereich in Form einer natürlichen Versickerung. Heckenpflanzungen im Randbereich sind ebenfalls zulässig.
An der Einmündung des Fuß-, Rad- und Wohnweges in die K 16 werden Vorkehrungen getroffen, um das Zu- und Abfahren von Kraftfahrzeugen auf diesen Weg auszuschließen.

1.6.3 Ruhender Verkehr

Eine Kennzeichnung von öffentlichen Parkflächen erfolgt nicht.

1.7 FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§ 22 (1) Nr. 1 und § 26 LStrG, § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 21 BauGB)

1.7.1 Anbauverbotszone

Entlang der Kreisstraße wird nach § 22 (1) Nr. 1 LStrG eine Anbauverbotszone von 15 m gefordert.
Mit Schreiben des Straßenbauamtes Speyer vom 09.03.1989 (Az.: 4520-IV/2-0/110) wird die Anbauverbotszone entlang der K 16 jedoch auf 10 m festgesetzt.

1.7.2 Verkehrstechnische Einschränkungen

An der Einmündung in die K 16 sind -wie in der Planzeichnung dargestellt- Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 10 m/85m einzuhalten. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind Bepflanzungen und Mauern nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

1.7.3 20 kV-Freileitung

Gebäude dürfen nur im Abstand von 10 m von der im Norden des Plangebietes vorbeigeführten 20 kV-Freileitung errichtet werden.

1.7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf drei Grundstücken in den Wendebereichen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von jeweils 1,5 m Breite festgesetzt, um im Bedarfsfall die Wasserversorgungsleitung über diese Grundstücke zu führen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (2) BauGB, § 5 und § 86 (6) LBauO)

2.1 GRUNDSÄTZLICHES

Um eine von der Gemeinde gewünschte regionaltypische Bebauung und Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten, sind die folgenden Regularien unerläßlich. Es wird damit versucht, den in vielen Neubaugebieten auftretenden regional untypischen Formen und der ausufernden Materialvielfalt städtebaulich vertretbare Formen und gestalterisch akzeptable Materialien und Farben entgegenzusetzen.

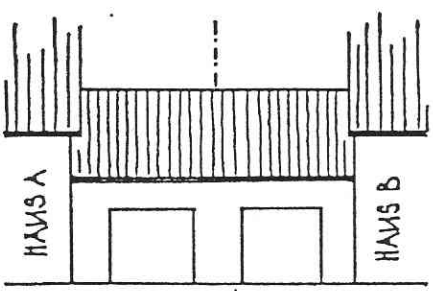
2.2 ERDGESCHOßFUßBODENHÖHE (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), gemessen bis Oberkante Fertigfußboden muß zwischen 0,6 m und 0,8 m über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Ausgenommen ist das Gebäude am Wendehammer des Eichenweges, das eine räumliche Schließung des bisher nach Osten hin offenen Wendebereichs bewirkt. Durch seine direkte Lage am Höhenversprung zwischen dem alten Neubaugebiet "Am Lettenbuckel" und dem jetzigen Neubaugebiet "Obere Hardt" kann eine Erdgeschoßfußbodenhöhe zwischen 0,6 m und 1,4 m gewählt werden.

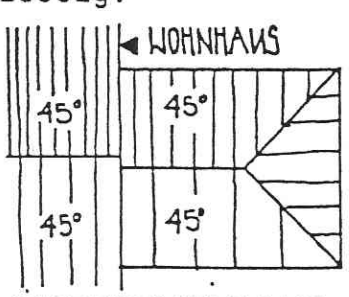
2.3 DACH

2.3.1 Dachform

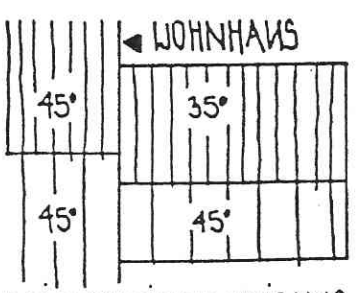
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Krüppelwalm- oder Halbwalmdächer auszubilden.
Als Dächer für Garagen sind bei den Hauspaaren - d.h. bei den zwischen den Wohnhäusern stehenden, miteinanderverbundenen Garagen - nur Satteldächer zulässig.
Bei den an Einzelhäusern angebauten Garagen können die Dächer an der vom Wohnhaus abgewandten Seite abgewalmt werden, sofern die Dachneigungen der vorderen und hinteren Dachflächen gleich sind. Bei unterschiedlichen Dachneigungen - d.h. nach hinten abgeschleppten Dächern - sind nur Satteldächer zulässig.



HAUSGRUPPE: BEI GARAGEN NUR SATTELDACH ZULÄSSIG



EINZELHAUS: BEI GARAGE SATTEL- + WALMDACH ZUL.



BEI UNGLEICHER NEIGUNG NUR SATTELDACH ZULÄSSIG

2.3.2 Dachneigung

Die Neigung der Dächer wird folgendermaßen festgesetzt:

- bei den Hauptgebäuden zwischen 35° und 45°
- bei den Garagen der Einzelhäuser zur Straßenseite (Einfahrtseite) hin die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude; die hintere Dachfläche kann bis auf 35° abgeschleppt werden
- bei den Garagen der Hauspaare müssen die zur Straße hin gelegenen Dachflächen innerhalb eines Hauspaares die gleiche Dachneigung haben wie das zuerst genehmigte Wohngebäude, d.h. die Dachneigung der Garage des Bauherrn, dessen Bauantrag an zweiter Stelle genehmigt wurde, muß der Dachneigung der zuerst genehmigten Garage entsprechen. Bei der Wahl der Dachneigung für das Wohnhaus hat dieser Bauherr wieder die freie Wahl zwischen 35° und 45° Dachneigung.
  Zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin können die Garagendächer je nach Bedarf - also auch unterschiedlich - zwischen 35° und 45° ausgebildet werden.

2.3.3 Dachüberstände

Es werden Dachüberstände von 0,2 m bis 0,8 m im Giebelbereich und 0,3 m bis 0,8 m im Traufbereich vorgeschrieben. Dachüberstände im Eingangsbereich sind bis zu 1,8 m, bei einer Gesamtlänge von 3,5 m zulässig.

2.3.4 Dachaufbauten

2.3.4.1 Bei Gauben bis 1,5 m Breite sind sowohl Schlepp- als auch Satteldächer zulässig.
Bei Gauben die breiter als 1,5 m sind, sind nur Schleppdächer zulässig.

2.3.4.2 Die maximale Breite einer Gaube wird auf 3,5 m festgesetzt. Die Gauben dürfen in der Addition 60 % der Trauflänge nicht überschreiten.

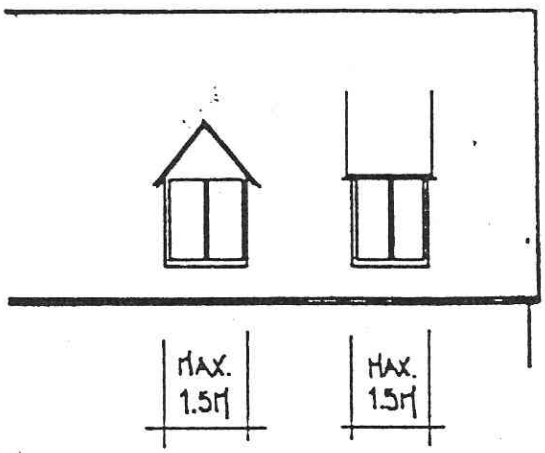
2.3.4.3 Bei Anordnung von mehreren Gauben ist ein Abstand untereinander von mindestens 2/3 der Gesamtbreite der größten Gaube einzuhalten.

2.3.4.4 Der Abstand einer Gaube von der Giebelwand muß mindestens 1,5 m betragen.
Die Höhe der Gauben (oberer Anschlußpunkt der Gaube ans Dach) darf bei Satteldachgauben höchstens 60 %, bei Schleppdachgauben höchstens 75 % der Gesamtdachhöhe betragen.

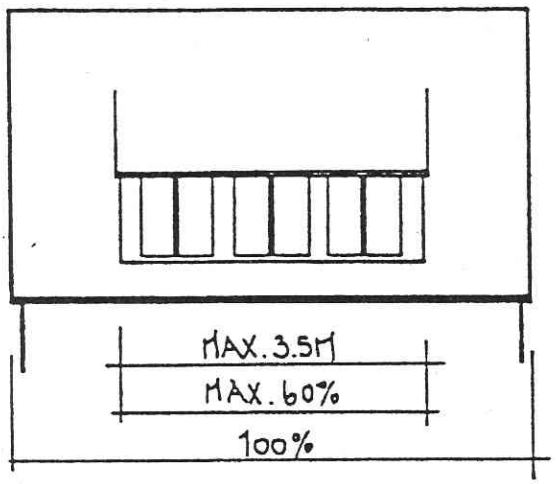
2.3.4.5 Bei mehreren Gauben ist der untere Anschlußpunkt auf eine Höhe zu legen.

2.3.4.6 Gauben sollen auf die Fassadengliederung abgestimmt werden.

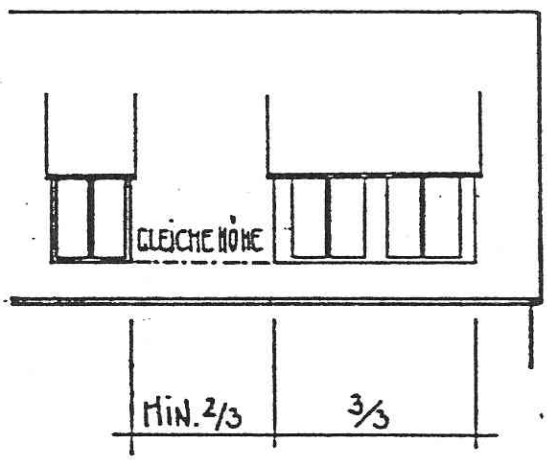
zu 2.3.4.1



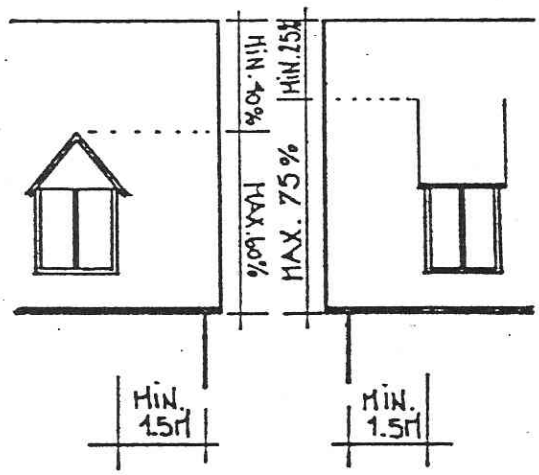
zu 2.3.4.2



zu 2.3.4.3 und 2.3.4.5



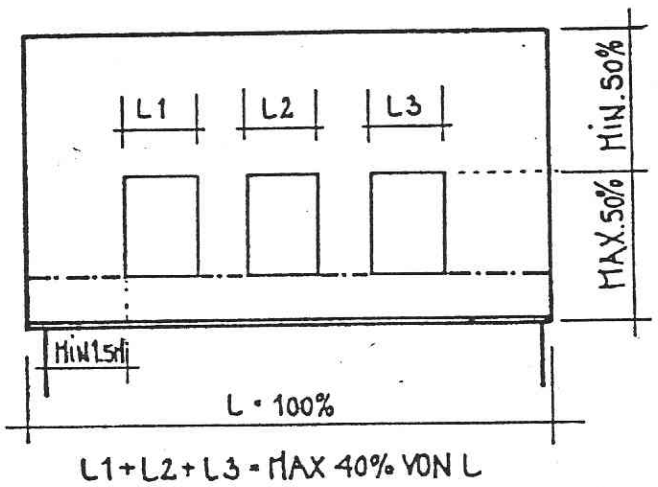
zu 2.3.4.4



Die alten Baumeister hatten noch ein Gespür für Harmonie ! Bei diesem Gebäude stimmt alles: Proportionen vertikale + horizontale Gliederung der Fassade auch in Verbindung mit den Dachaufbauten. Harmonische Gestaltungsprinzipien sind auch bei Neubauten möglich, ohne das Gebäude dadurch altmodisch wirken zu lassen.....

2.3.5 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind zulässig.
Sie dürfen in der Addition der Breite 40 % der Trauflänge nicht überschreiten.
Der Abstand von der Giebelwand muß mindestens 1,5 m betragen.
Die Oberkante eines Dachflächenfensters darf höchstens auf der halben Höhe des Hauptdaches liegen.
Bei mehreren Dachflächenfenstern ist der untere Anschlußpunkt auf eine Höhe zu legen.
Grundsätzlich sollten - aus gestalterischen Gründen - Dachgauben Dachflächenfenstern vorgezogen werden.



2.3.6 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3.7 Dachmaterialien

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in naturrot, rot oder rotbraun zulässig. Die Deckung von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind in gleichem Material und gleicher Form auszuführen. Naturrote Tonziegel eignen sich am besten, da dieses Material schon seit Jahrhunderten in der Pfalz Verwendung findet.

2.3.8 Sonnenenergienutzung

Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie auf die Gestaltung des Bauwerks abgestimmt sind.

2.3.9 Abstimmung

Form und Farbe der Dacheindeckungsmaterialien sind bei Haupt- und Garagengebäuden auf einem Grundstück und innerhalb eines Hauspaares aufeinander abzustimmen.

2.4 FASSADENGESTALTUNG

2.4.1 Fassadenflächen

Zulässig sind glatte Putzfassaden (es sind helle, dezente Farbtöne zu verwenden; empfohlen wird weiß bis hellocker), Sichtmauerwerk aus Sandsteinen, Kalksandsteinen, unglasierten, unstrukturierten Ziegeln und Klinkern sowie Holzkonstruktionen.
Als Verkleidungsmaterial ist aus baukulturellen Gründen nur das für Verkleidungen regionaltypische Holz zulässig.

2.4.2 Sockel

Der Sockel soll im Farbton dunkler gestaltet werden als die Fassade.

2.4.3 Begrünung

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind erwünscht.

2.4.4 Fassadenöffnungen

Große Fensteröffnungen mit querliegenden Formaten bringen sehr oft die Proportionen einer Fassade aus dem Gleichgewicht, während mehrere hochformatige Fensteröffnungen zu einer ästhetisch reizvollen Rhytmisierung der Fassade beitragen können.
Deshalb sollten für von der Straße aus einsehbare Fensteröffnungen nur Hochformate eingebaut werden.

2.4.5 Abstimmung

Bei Fassaden von Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden ist eine Abstimmung hinsichtlich Material und Farbgebung innerhalb der Hauspaare erforderlich.

2.5 FENSTER, TÜREN UND GARAGENTORE

Das zweiflügelige Fenster unterstreicht das typische Hochformat. Außerdem ist ein zweiflügeliges Fenster praktischer zu öffnen, es steht nur ein halbes Fenster im Raum.
Deshalb wird aus gestalterischen und praktischen Gründen der Einbau von zweiflügeligen Fenstern empfohlen.

Für Fenster, Türen und Garagentore werden als Material europäische Hölzer empfohlen.

2.6 GARAGEN

Die Garagen der Hauspaare, die als Verbindungsteil zwischen den Hauptbaukörpern dienen, sind

- in Trauf- und Firsthöhe
- im Dachmaterial
- im Fassaden- und Sockelbereich (Material und Farbe)

aufeinander abzustimmen.

Die Garagen am westlichen Wohnweg zum Eichenweg hin sind trotz ihrer Trennung durch den Wohnweg aus städtebaulichen Gründen wie Garagen von Hauspaaren zu gestalten.

2.7 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN

Der Stellplatzbereich ist als belastete Fläche anzusehen und deshalb zu versiegeln und an die Kanalisation anzuschließen.
Durch die nahe Lage der Garagen an der Straße werden diese versiegelten Flächen so klein wie möglich gehalten.

2.8 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN

2.8.1 Grenzen zum öffentlichen Raum

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m (Obergrenze) zugelassen. (Ausnahme siehe 1.7.1)
Sie können gebildet werden durch Mauern aus Kalksandsteinen, Sandsteinen, unglasierten unstrukturierten Ziegeln, Holzstakketenzäunen und/oder einheimische Laubgehölzen.

2.8.2 Grenzen zu den Nachbargrundstücken (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die Grenzen zu den Nachbargrundstücken können mit Mauern bis zu 2,0 m, Holzstakketenzäunen und Hecken mit einheimischen Gehölzen gestaltet werden. Auf den Grundstücken und entlang verschiedener Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Planzeichnung Bäume zu pflanzen.
Eine Begrünung der Mauern ist wünschenswert.

2.8.3 Grenzen zur freien Landschaft (§ 9 (1) 25a und § 178 BauGB)

Um die Bebauung regionaltypisch in die Landschaft einzubinden, ist es erforderlich, bei den jeweiligen Grenzen der einzelnen Bauabschnitte standorttypische Gehölze zu verwenden.
Der abschließende Bauabschnitt, der die endgültige nordöstliche Grenze dieses Bebauungsplanes bildet, muß besonders behutsam in die Landschaft eingefügt werden. Deshalb wird für diese Grenze festgesetzt, daß ein 5 m breiter Pflanzstreifen von den Grundstückseigentümern nach einem unter Punkt 3.7 dargestellten Musterpflanzplan zu bepflanzen ist.

Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümern nach § 178 (BauGB) per Bescheid eine Frist setzen, innerhalb der der Pflanzplan zu realisieren ist.

2.8.4 Grenzabstände und Pflanzempfehlungen

Es wird auf Nr. 3.8.1 des Grünordnungsplanes hingewiesen.

2.8.5 Grenzen zur K 16

Entlang der K 16 dürfen keine Einzelzufahrten und -zugänge von den Grundstücken aus errichtet werden.

2.9 GESTALTUNG DER AUßENANLAGEN

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht befestigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen.

Einsehbare Gartenbereiche dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.10 BAUMERHALT UND BAUMSCHUTZ
(§ 9 (1) 25b BauGB und § 51 (2) Satz 2 LBauO, DIN 18 920)

In dem Plangebiet stehen sieben alte Obstbäume, die in der Planzeichnung kartiert wurden. Diese Bäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen entsprechend DIN 18 920 vor Beschädigungen zu schützen.

2.11 ANTENNEN

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne für den Fernseh- und Rundfunkempfang zulässig.
Falls möglich, sollte die Antenne aus gestalterischen Gründen im Dachraum untergebracht werden.

2.12 MÜLLBEHÄLTER

Müllbehälter sind so unterzubringen, daß sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigungen mit sich bringt.

2.13 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und auf die Erdgeschoßzone zu beschränken. Die Verwendung selbstleuchtender Werbeschilder sowie die Beschriftung von Fenstern ist unzulässig. Schriften und Symbole dürfen eine Höhe von 0,30 m und eine Gesamtlänge von 2,00 m nicht überschreiten.

2.14 HAUSNUMMERN (§ 126 (3) BauGB)

Auf jedem Grundstück ist eine von der Straße aus gut erkennbare Hausnummer anzubringen.

2.15 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Sämtliche der Versorgung des Gebietes dienende Leitungen sind im Erdreich zu verlegen.

2.16 VERSORGUNGSTECHNISCHE EINSCHRÄNKUNGEN

Innerhalb des 10 m breiten Abstandsstreifens unterhalb der 20 kV-Leitung an der nordöstlichen Grenze des Baugebietes sind nur bestimmte Pflanzen bis zu einer von den Pfalzwerken zu bestimmenden Höhe zulässig.

2.17 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Archäologische Funde sind gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden. Die Fundstelle ist soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

2.18 KANALISATION

Bei der Kanalisationsplanung werden alle rechtlich erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

3. GRÜNORDNUNGSPLAN

Öffentliche und private Grünflächen
(9 (1) Nr. 15, 25 a und b und § 178 BauGB)

3.1 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

3.1.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

3.1.1.1 Ortseingang

Gegenüber dem alten Tabakschopf ist ein großer Laubbaum zu pflanzen. Dadurch soll ein neuer Ortseingang markiert werden.

3.1.1.2 Wohnstraßen

Zur Gliederung des Straßenraumes sowie zur Attraktivierung des Wohnumfeldes sind innerhalb des öffentlichen Bereichs an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen großkronige Einzelbäume zu pflanzen. Es werden nur die in den Pflanzempfehlungen (3.8) vorgeschlagenen Gehölze verwendet.

3.1.1.3 Fuß-, Rad- und Wohnwege

Die Fuß-, Rad- und Wohnwege innerhalb des Plangebietes haben eine Gesamtlänge von 55 m und eine Breite von 2,5 m. Auch hier ist eine Bepflanzung in den Randbereichen möglich.

3.2 PRIVATER BEREICH

3.2.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a und § 178 BauGB)

Auf privaten Grundstücken sind - wie in der Planzeichnung dargestellt - zu den Straßen hin Hochstammobstbäume als "Hausbäume" anzupflanzen.

Es wird empfohlen für jeden Straßenzug eine bestimmte Obstbaumart zu wählen.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind ebenfalls an den in der Planzeichnung markierten Stellen Bäume zu pflanzen. Durch die Anordnung in den Grundstücksecken - unter Berücksichtigung der gesetzlich festgelegten Pflanzabstände (siehe 3.8.1) - sollen Baumgruppen gebildet werden.

Durch zusätzliche Anpflanzung von standortgerechten Büschen soll ein für die Südpfalz typischer Vegetationsbereich - der den einheimischen Tieren einen artgerechten Lebensraum bietet - innerhalb des Baugebietes geschaffen werden.

Hauswände, Mauern und Pergolen sollten weitgehend mit Kletter- oder Schlingpflanzen begrünt werden.

Zur freien Landschaft hin sind für jeden Realisierungsabschnitt nur einheimische Laubgehölze zulässig.

3.2.2 Für den nordöstlichen, direkt zur freien Landschaft hin orientierten neuen Ortsrand wird auf den Privatgrundstücken für einen 5 m breiten Streifen ein privates Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Für diesen Bereich wird ein Musterpflanzplan erstellt, um zu gewährleisten, daß

1. nur standortgerechte Pflanzen in ausreichender Zahl gepflanzt werden und
2. die von den Pfalzwerken wegen der 20 kV-Leitung geforderten maximal zulässigen Pflanzhöhen nicht überschritten werden.

Die Bauherren sind verpflichtet, diese Festsetzung zu realisieren!

Die Gemeinde kann nach § 178 BauGB eine "angemessene Frist" bestimmen, innerhalb der das Grundstück entsprechend dem Pflanzplan zu bepflanzen ist und dies dem Eigentümer durch einen Bescheid mitteilen.

3.3 PFLANZENEINSCHRÄNKUNGEN

Die Anpflanzungen von Nadelbäumen und Koniferen sind aus landespflegerischen Gründen - soweit sie vom öffentlichen Bereich einsehbar sind - unzulässig.

3.4 BAUMBESTAND (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB, § 51 (2) Satz 2 LBauO, DIN 18920)

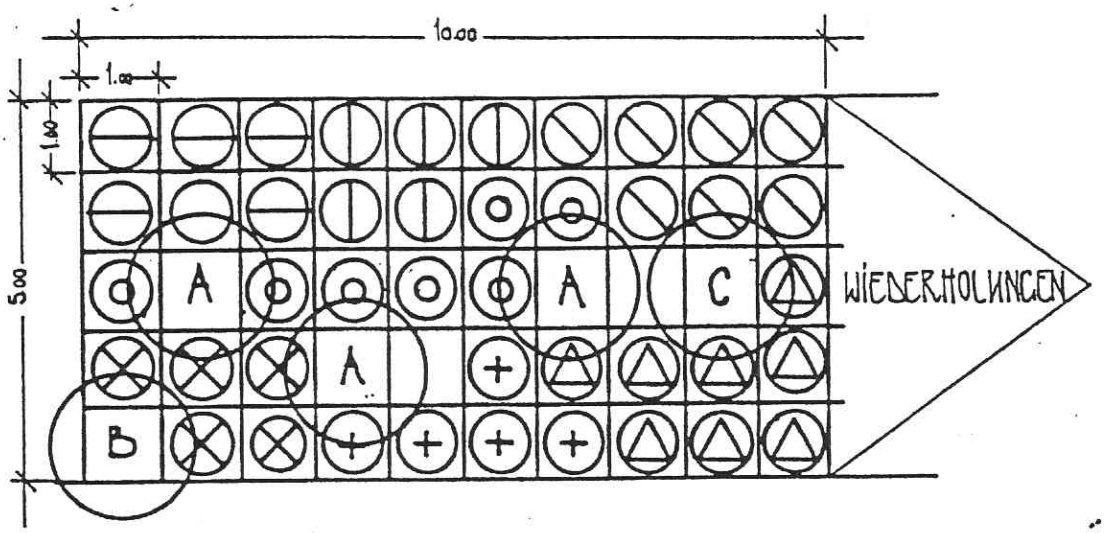
Die auf dem Plangebiet in der Planzeichnung ausgewiesenen sieben großen alten Obstbäume sind zu erhalten.

Während der Bauarbeiten sind diese Bäume vor Beschädigungen zu schützen. Verwiesen wird hierbei auf die DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

3.7 MUSTERPFLANZPLAN

Zur Sicherung einer landschaftsgerechten Einbindung der Gebäude ist nachfolgend ein Musterpflanzplan für die nach § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzte Pflanzfläche an der nord-östlichen Grenze des Plangebietes abgebildet. Dieser Plan ist verbindlich zu realisieren.

PFLANZSCHEMA M 1.100



PFLANZENLISTE

SYMBOL	N A M E	Stück pro Schema
A	Haselnuss - Corylus avellana	3
B	Felsenbirne - Amelanchier lamarchii	1
C	Salweide - Salix caprea	1
⊖	Wolliger Schneeball - Viburnum lantana	5
◐	Heckenkirsche - Lonicera xylosteum	5
⊘	Hartriegel - Cornus sanguinea	7
⊙	Weißdorn - Crataegus monogyna	8
⊗	Hundsrose - Rosa canina	5
⊕	Zaunrose - Rosa rubiginosa	5
△	Schlehe - Prunus spinosa	8

Pflanzqualität: alle Sträucher 2x verschult
Pflanzgröße: 100 - 150 cm
Besonderheit: max. Wuchshöhe ca. 5 m wg. 20 kV-Leitung

3.8 GRENZABSTÄNDE UND PFLANZEMPFEHLUNGEN

3.8.1 Grenzabstände (§§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz)

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken schreibt das Nachbarrechtsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz bestimmte Grenzabstände zur Grundstücksgrenze vor.

Es empfiehlt sich, bei der Anpflanzung - unabhängig von einer Absprache mit den Nachbarn - folgende Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens einzuhalten:

1. Bei Bäumen (ausgenommen Obstbäume)
   - 4,0 m bei sehr stark wachsenden Bäumen mit ähnlichen Ausdehnungen, wie z. B. Bergahorn, Sommerlinde, Roßkastanie, Stieleiche
   - 2,0 m bei stark wachsenden Bäumen mit ähnlichen Ausdehnungen, wie Hainbuche, Vogelbeere, Weißbirke
   - 1,5 m bei allen übrigen Bäumen

2. Obstbäume
   - 4,0 m bei Walnußsämlingen
   - 2,0 m bei Kernobstbäumen, auf stark wachsenden Unterlagen veredelt sowie Süßkirschenbäumen und veredelten Walnußbäumen
   - 1,5 m bei Kernobstbäumen, auf schwach wachsenden Unterlagen veredelt sowie Steinobstbäumen, ausgenommen Süßkirschenbäume

3. Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher)
   - 1,0 m bei stark wachsenden Sträuchern mit ähnlicher Ausdehnung wie Haselnuß und Flieder
   - 0,5 m bei allen übrigen Sträuchern

4. Beerenobststräucher
   - 1,0 m bei Brombeersträuchern
   - 0,5 m bei allen übrigen Beerenobststräuchern

6. Hecken
   Bei Hecken richtet sich der Abstand nach der jeweiligen Höhe:
   - 0,75 m bei Hecken über 1,5 m
   - 0,50 m bei Hecken bis zu 1,5 m
   - 0,25 m bei Hecken bis zu 1,0 m Höhe

Bei Nachbargrundstücken, die dem Weinbau dienen, oder die landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt werden, sind bei sehr stark wachsenden bzw. stark wachsenden Bäumen (siehe Punkt 1) die doppelten Abstände, bei sonstigen Bäumen und Sträucher die 1 1/2-fachen Abständen einzuhalten.

In einem Bebauungsplan können u. U. andere Regelungen festgelegt sein.

Die obigen Grenzabstände gelten nicht für

- Anpflanzungen, die hinter einer undurchsichtigen Einfriedung vorgenommen werden und diese nicht überragen,
- Anpflanzungen an den Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu Gewässern,
- Anpflanzungen zum Schutze von erosions- oder rutschgefährdeten Böschungen oder steilen Hängen,
- Anpflanzungen gegenüber Grundstücken außerhalb des geschlossenen Baugebietes, die geringwertiges Weideland (Hutung) oder Heide sind oder die landwirtschaftlich oder gartenbaulich nicht genutzt werden, nicht bebaut sind und auch nicht als Hofraum dienen.

3.8.2 Pflanzenliste für in Scheibenhardt geeignete Baum- und Sträucherarten und Obstbäume

3.8.2.1 Laubbäume und Sträucher

Großkronige Bäume, hauptsächlich für den Ortsrand geeignet

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Silberahorn	Acer sacharinum
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus petraea
Rotbuche	Fagus sylcalica
Walnuß	Juglans regia
Traubenkirsche	prunus padus
Vogelkirsche	prunus avium
Süßkirsche	prunus
Wildapfel	
Wildbirne	
Eberesche, eßbare	sorbus acuparia var edulis
Speierling	sorbus domestica
Edelkastanie	Castanea sativa
Hochstamm-Obstbäume	

Mittel- und kleinkronige Bäume für öffentliche Freifläche, Gärten, aber auch für den Ortsrand

Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Oxelbeere	Sorbus intermedia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Baumhasel	Corylus colurna
Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula verrucosa
Rotdorn	Crataegus oxyacantha
Blumenesche	Fraxinus ornus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Vogelkirsche	Prunus avium
Mandelbaum	Prunus amygdalus (südl. Ortsrand)

Sträucher

Hundsrose	Rosa canina
schottische Zaunrose	Rosa rubiginosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hollunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus/lantana
Weißdorn	Crataegus monogyna/oxyacantha
Liguster	Ligustrum vulgaris
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Mehlkirsche	Cornus mas

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Salweide	Salix caprea
Strauchweiden	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Kupferbirne	Amelanchier lamarckii
Felsenbirne	Amelanchier
roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kolkwizie	Kolkwitzia
Bauernjasmin	Philadelphus coronarius
Weigelie	Weigela

3.8.2.2 Obstbäume

Gehölzart	Sorten-Nr.	Sortenname
Apfel nur als Hochstamm auf Sämlings-unterlagen	Tafeläpfel:	
	1	Bittenfelder
	2	Blenheim
	3	Bohnapfel
	4	Brettacher
	5	Champagner Renette
	6	Danziger Kantapfel
	7	Gewürzluiken
	8	Glockenapfel
	9	Graue Herbstrenette
	1o	Hibernal
	11	Jakob-Fischer
	12	Jakob Lebel
	13	Kaiser Wilhelm
	14	Kohlenbacher
	15	Landsberger Renette
	16	Maunzenapfel
	17	Prinz Albrecht
	18	Pupurroter Zwiebelapfel
	19	Rote Sternrenette
	2o	Roter Zigeuner
	21	Thurgauer Weinapfel
	22	Transparent de Croncels
	23	Weißer Winterkalvil
	24	Winterrambur
	Wirtschaftsäpfel:	
	25	Argauer Jubiläumsapfel
	26	Ackerleapfel
	27	Antonowka
	28	Antonowka anderhalbpfündig
	29	Berner Rosenapfel
	3o	Blumberger Langstiel
	31	Crab-apple
	32	Gartenmeister Simon
	33	'Heiss'-Später
	34	Herrenhut
	35	Herzogin Olga

	36	Lausitzer Nelkenapfel
	37	Leipferdinger Langstiel
	38	Pfaffenhofer Schmelzling
	39	Pomme d'Ore
	4o	Pupurroter Cousinot
	41	Roter Bellefleur
	42	Roter Zigeunerapfel
	43	Vilstaler Weißapfel
Birne nur als Hochstamm auf Sämlings-unterlagen	Tafelbirnen:	
	1o1	Alexander Lucas
	1o2	Boc's Flaschenbirne
	1o3	Charlest Ernest
	1o4	Conference
	1o5	Frühe von Trévoux
	1o6	Gellerts Butterbirne
	1o7	Gräfin von Paris
	1o8	Gute Luise
	1o9	Köstliche von Charneu
	11o	Nordhäuser Winterforelle
	111	Oberösterreichische Weinbirne
	112	Pastorenbirne
	113	Pierre Corneille
	114	Schweizer Wasserbirne
	115	Stuttgarter Geißhirtle
	116	Tongern
	117	Vereinsdechantsbirne
	Wirtschaftsbirnen:	
	118	Augustbirne
	119	Bartholomäusbirne
	12o	Fellbacher Mostbirne
	121	Grüne Jagdbirne
Quitte als Hochstamm	2o1	Champion (Birnenquitte)
	2o2	Konstantinopeler (Apfelquitte)
Süßkirschen als Hochstamm auf Sämlings-unterlagen oder F 12/1	Tafelkirschen:	
	3o1	Büttners Rote Knorpel
	3o2	Dösins Gelbe
	3o3	Große schwarze Knorpel
	3o4	Hedelfinger Riesenkirsche
	3o5	Kaiserstühler Dritte Schwarze
	3o6	Kaiserstühler Erste Schwarze
	3o7	Kassins Frühe
	3o8	Markgräfler Kracher
	3o9	Meckenheimer Frühe Rote
	31o	Napoleonskirsche
	311	Schauenburger
	312	Schneiders Späte Knorpel
	313	Unterländer
	Wirtschaftskirschen:	
	314	Schwarze Königin
	315	Stettemer
	316	Teichners Schwarze Herkirsche

Pflaumen u. Zwetschgen als Hochstamm	4o1	Bühler Frühzwetschge
	4o2	Czernowitzer
	4o3	Deutsche Hauszwetschge
	4o4	Deutsche Hauszwetschge Typ Purpurg(
	4o5	Deutsche Hauszwetschge Typ Etschei(
	4o6	Ersinger Frühzwetschge
	4o7	Fellenberger
	4o8	Große Grüne Reneki
	4o9	Lützelsachser Frühzwetschge
	41o	Nancy Mirabelle

Gehölzart	Sorten-Nr.	Sortenname
	411	Ortenauer
	412	Oullins Reneklode
	413	President
	414	Ruth Gerstetter
	415	Stanley
	416	The Czar
	417	Zimmers Frühe
	418	Große Eierzwetschge
	419	Kandeler Jucherzwetschge
	42o	Wilhelmine Späth
Walnüsse als Sämlinge (keine Veredelungen)	5oo	Lokale Sämlingssorten
Mispeln (Wildobst) als Busch oder Viertelstamm	6oo	Lokale Sorten
Speierling (Wildobst)	7oo	Lokale Sorten bzw. Sämlinge
Eßbare Eberesche (Wildobst)	8oo	Ohne Sortenname
Wildapfel (Wildobst)	9oo	Ohne Sortenname
Holzapfel (Wildobst)	9oo	Ohne Sortenname
Wildbirne (Wildobst)	1ooo	Ohne Sortenname

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 24 (5) GemO und § 213 (1) Nr.3 BauGB)

Verstöße gegen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 24 (5) GemO als Ordnungswidrigkeiten geahndet und können mit einer Geldbuße bis zu Zehntausend Deutsche Mark belegt werden.

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b BauGB werden gemäß § 213 (1) Nr. 3 BauGB als Ordnungswidrigkeit geahndet und können mit einer Geldbuße bis zu Zwanzigtausend Deutsche Mark belegt werden.