SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 5,20 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind Kleinsiedlungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

1.2 Zahl der Wohneinheiten
(§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 1 WE festgelegt. Ausnahmsweise können 2 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden, wenn die ausreichende Anzahl der Stellplätze nachgewiesen wird.

1.3 Garagen, Stellplätze und landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen
(§ 21a BauNVO)

Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen oder den Umgrenzungen von Flächen für Garagen zulässig. Stellplätze können auf den Baugrundstücken errichtet werden. Private Hofflächen (keine Planeintrag) dürfen nur zu max. 30% als Stellplatzfläche genutzt werden. Stellflächen sind jedoch nicht auf den privaten Grünflächen zulässig. Landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen dürfen auch auf Flächen errichtet werden, die als private Grünflächen ausgewiesen wurden.

1.4 Landespflegerische Maßnahmen
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 5,20 BauNVO)

Die als private Grünflächen ausgewiesen Flächen sind gärtnerisch oder landwirtschaftlich einzelnen 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 (Ausnahme: landwirtschaftliche Betriebe).

1.6 Erhaltung baulicher Anlagen
(§ 172 (1) Nr. 1 BauGB)

In der Planzeichnung werden beidseitig der Erschließungsstraßen Gebiete bezeichnet, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

2.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO)

2.1 Dachformen

Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer. Ausnahmsweise können für Haupt- und Nebengebäude, die von der Straßenbegrenzungslinie mind. 40 m entfernt sind, auch Pultdächer errichtet werden.
Für untergeordnete Gebäude (Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätte wie Lauben, Lager- und Abstellgebäude) und Gebäudeteile wie (Erker, Balkone, Wintergärten, Windfänge, Vordächer, Sonnenschutzeinrichtungen u.ä.) kann außerdem das Pultdach errichtet werden.

2.2 Dachneigung

Gebäude an der Hauptstraße, der Sommerseheimer Str., der Freimersheimer Str., Raiffeisenstr. und der Brühlstr. sind mit Dachneigungen von mind. 42° zu errichten. Rückwärtige Gebäude (Abstand von den o.a. Erschließungsstraßen > 15m) sind mit einer Mindestdachneigung von 35° zu bauen.
Ausnahme: Für Pultdächer sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
Für untergeordnete Gebäude (Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätte wie Lauben, Lager- und Abstellgebäude) und Gebäudeteile wie (Erker, Balkone, Wintergärten, Windfänge, Vordächer, Sonnenschutzeinrichtungen u.ä.) werden auch geringere Dachneigungen zugelassen.

2.3 Stellung der Gebäude (Hauptfirsrichtung)

Die Stellung der Gebäude folgt der historischen Haus-Hof-Bauform: Vorder- und Zwischengebäude werden giebelständig und das Quergebäude traufständig errichtet. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die Haus-Hof-Bauweise durch die überbaubaren Flächen nicht vorgegeben worden ist oder historische Abweichungen von dieser Festsetzung bereits bestehen.

2.4 Dachfarbe, Dachdeckung

Zulässig sind nur Dacheindeckungen für Wohnhäuser in den Farben rot bis rotbraun, für untergeordnete Gebäude (Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätte wie Lauben, Lager- und Abstellgebäude) und Gebäudeteile wie (Erker, Balkone, Wintergärten, Windfänge, Vordächer, Sonnenschutzeinrichtungen u.ä.) ist zusätzlich grau bis anthrazit möglich.

2.5 Dachaufbauten

Dachgauben sind als Giebel- oder Schleppdachgauben zulässig. Dachliegefenster sind zulässig, wenn städtebauliche Belange - insbesondere des Ortsbildes - nicht entgegenstehen. Dachgauben müssen von den Giebelfronten mind. 1,0 m Abstand halten.

Die Errichtung von Zwerchhäusern (Nebengiebeln) ist zulässig. Die Firsthöhe (der Nebengiebel) muss mind. 1,0 m tiefer angeordnet werden als die Firsthöhe der Hauptgiebel.

Solaranlagen können auf den Dächern errichtet werden.

2.6 Traufausbildung und Ortgang

Die Gebäude sind mit Dachüberständen an der Traufe bis 0,5 m und am Ortgang bis 0,3 m zu errichten, soweit keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen.

2.7 Fassaden

Glatte und glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall) sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen. Für die Außenwände sind helle Farben (im Spektrum der Erdtöne) mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben. Zulässig sind neben Putz und Mauerwerksteln auch Fachwerk und Natursteine für die Fassadengestaltung.

2.8 Sockelausbildung

Die Fassaden der Hauptgebäude entlang der Erschließungsstraßen sind auf einem Sockel aufzubauen. Die Sockelhöhe muss mind. 30 cm und darf höchstens 1,0 m betragen. Bezugspunkt ist die angrenzende Erschließungsstrasse, gemessen in Gebäudemitte.

2.9 Auskragungen

Auskragungen und Kragplatten sind straßenseitig entlang der Erschließungsstraßen nicht zulässig.

2.10 Fenster, Schaufenster, Tore

Fenster und Schaufenster sind nur hochformatig zulässig (Ausnahme: untergeordnete Fenster). Eine Aktition mehrerer Fenster und Schaufenster mit Zwischenpfeilern ist möglich.
Von der Straßenseite einsehende Garagentore sind in Holz oder mit Holzverkleidungen auszuführen. An Gebäudefronten entlang der Erschließungsstraße sind Klappläden oder Schiebeläden zu verwenden; falls zusätzlich Rollläden zur Ausführung kommen, dürfen die Rollladenkästen innerhalb der Fassade bzw. innerhalb der Fensterleibung an dorfbildprägende Gebäude nicht sichtbar sein. Hoftore werden nur mit automatischer Öffnung zugelassen.

2.11 Wärmedämmung

Nachträgliche Wärmedämmung auf den Außenwänden an Gebäuden dürfen vorhandene Fassadengliederungen und Schmuckelemente in keiner Weise verdecken und beeinträchtigen.

2.12 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Zulässig sind:

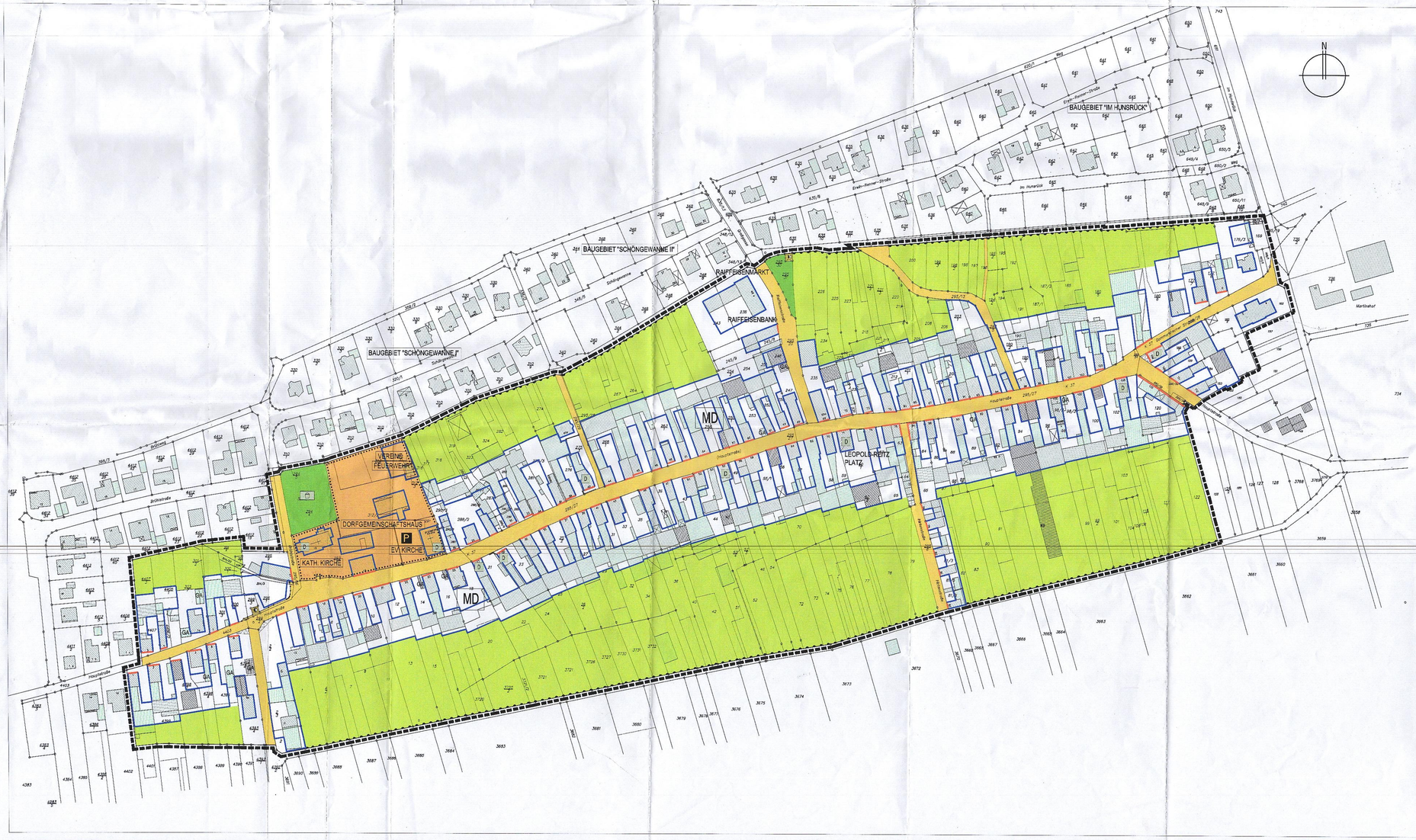
- auf die Fassade horizontal aufgemalte Schriften und Symbole bis zu 40 cm Höhe (unterhalb der Fensterbrüstungen des 1.OG)
- auskragende Tafeln bis zu 1,5 m, soweit keine öffentliche Belange entgegenstehen. Die Einhaltung des Lichtraumprofils an Straßen ist erforderlich
- hinterleuchtete Hohlschriftfeldern auf der Erdgeschossfassade (unterhalb der Fensterbrüstung des 1.OG)

Unzulässig sind insbesondere:

- Blinklichter, laufende Schriftbänder sowie in Stufen schaltbare Lichter
- reine Firmenwerbung
- straßenseitige Automaten

2.13 Grenzabstände

Bei Grenzbebauung kann zur Grundstücksgrenze ein Abstand von ca. 0,5 m gehalten werden, damit der Dachüberstand ausgeblöet werden kann.



3.0 Hinweise

3.1 Geschosszahlen, Wand- und Firsthöhen

Die Geschosszahl sowie die Wand- und Firsthöhe werden nicht festgelegt. Diese Größen werden im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB festgelegt. Aufgrund des nicht qualifizierten Bebauungsplanes ergibt sich hier ein Spielraum, der es ermöglicht, eine individuelle Gestaltung unter Beachtung des Bestandes vorzunehmen.

Rahmenmäßig ergeben sich jedoch folgende Maßgaben:

- Vordergebäude beidseits der Erschließungsstraße
  Zweigeschossige Bebauung mit Wandhöhen bis zu 8,0 m, Firsthöhe bis 12,0 m.
- Bisheriges Scheunenreihe, parallel zur Erschließungsstraße
  Zweigeschossige Bebauung mit Wandhöhen bis zu 6,5 m, Firsthöhe bis 13,0 m.
  Die Wandhöhen sollen zur Erhaltung des Ortsbildes nicht überschritten werden. Die Wandhöhe wird als Schnittpunkt Außenfassade mit der Oberkante Dachhaut einerseits und dem Fußpunkt der natürlichen Geländehöhe andererseits gemessen.

3.2 Denkmalschutz

1. Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Speyer, Kleine Pfaffengasse 10 zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Amt für Denkmalpflege diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind einschlägig auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10 Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 erbitten Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Auf die einschlägigen Paragraphen des Denkmalschutz und -pflegegesetzes wird hingewiesen (§§ 2-5 und § 13 DSchPfG)

3.3 Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Vertieb des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf schiftbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.ä.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Ab- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Werden für nicht überbaute Flächen während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren -, so sind diese auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.
Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
Oberflächenbefestigungen sollen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garagenvorfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit großen Fugen empfohlen.

Bei der Pflege der Grünflächen ist der Düngemittel- und Pestizideinsatz auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

3.4 Naturnahe Regenbewirtschaftung, Kellerausbildungen

Die Anlage und der Bau von Zisternen zur Gleitwasserversorgung der Gärten wird aus ökologischen Gründen sehr empfohlen.

3.5 Altablagerungen

Seitlen Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung oder eines Altbestandes besteinen oder sich ergeben, ist umgehend mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Neustadt (STAWA) Verbindung aufzunehmen.

PLANZEICHEN

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

MD Dorfgebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Baulinie

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.2 und Abs. 4, §9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche
P öffentliche Parkfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt >gt; nicht für landwirtschaftliche Betriebsstellen)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)

öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Private Grünflächen

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen. (§ 5 Abs.4, § 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Sichtwinkel

HINWEISE

Bestehende Gebäude
D Einzelanlagen, die möglicherweise dem Denkmalschutz unterliegen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
4. Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der am 02.11.2011 rechtskräftigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss §2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	am	10.02.2011
2.	Bekanntmachung §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	am	12.05.2011
3.	Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	am	10.02.2011
4.	Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses Öffentliche Auslegung	am	
	vom 20.05.2011		
	bis 20.06.2011	am	12.05.2011
5.	Einholung Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	am	16.05.2011
	unter Fristsetzung bis 20.06.2011		
6.	Abwägungsentscheidung über die eingegangenen Anregungen	am	21.07.2011
7.	Änderung des Planentwurfs und nochmalige Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB		
	Erneute Auslegung vom 26.08.2011 bis 12.09.2011		
	mit Beschlussfassung nach Ende der Auslegung		Amtsblatt 18.08.2011
8.	Satzungsbeschluss §10 Abs. 1 BauGB + Abw ägung	am	02.11.2011
9.	Bekanntmachung des Bebauungsplanes §10 Abs. 3 BauGB	am	01.12.2011

Der Gemeinderat hat am 02.11.2011 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Böbingen, den 02.11.2011

Ortsbürgermeister, Gerhard Pulg

Gemeinde Böbingen Landkreis Kaiserslautern

GEMEINDE BÖBINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"HAUPTSTRASSE-1. ÄNDERUNG"

nach § 13 BauGB i. V. m. § 88 LBauO
und Erhaltung nach § 172 BauGB

RECHTSFESTSETZUNGEN M 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000

PLANUNG:
DIPL.-ING. R. PRÖLL
ROMMELSTRASSE 1
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721/464714 - 0
FAX 0721/464714 -29
email info@proell-architekten.de

BEARBEITUNG:
Nicole Füllinger

DATUM: 02.11.2011

Projekt-Nr. 032.11 | 02