SATZUNG

DER ORTSGEMEINDE ROSCHBACH

ZUR KLARSTSELLUNG UND ZUR ABRUNDUNG
DES GEBIETES

"AM SIMONSGARTEN / WALSHEIMER STRASSE"

NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NUMMERN 1 UND 3 BauGB

STAND JULI 1995

INHALT

§ 1 GELTUNGSBEREICH

§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen
2.2 Wandhöhe der Gebäude

3.0 BAUWEISE

4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

5.0 GRÖSSE DER WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

6.0 NEBENANLAGEN

7.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

8.0 LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN
8.1 Bodenschutz
8.2 Außenanlagen
8.3 Ortsrandgestaltung
8.4 Pflanzungsterminierung
8.5 Niederschlagswasser

§ 3 BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS DER PLANUNG

2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN
2.1.1 Flächennutzungsplan
2.1.2 Dorfentwicklungsplan

2.2 LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES

2.3 BESTAND
2.3.1 Topographie
2.3.2 Nutzung
2.3.3 Naturräumliche Situation

2.3.4 Reale Vegetation
2.3.5 Tierwelt
2.3.6 Landschafts- und Ortsbild
2.3.7 Grundbelastung

3.0 PLANUNG
BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.2.1 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen
3.2.2 Wandhöhe der Gebäude

3.3 Bauweise

3.4 Überbaubare Grundstückfläche

3.5 Größe der Wohnbaugrundstücke

3.6 Nebenanlagen

3.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

3.8 Landespflegerische Maßnahmen
3.8.1 Bodenschutz
3.8.2 Außenanlagen
3.8.3 Ortsrandgestaltung
2.8.4 Pflanzungsterminierung
3.8.5 Niederschlagswasser

3.9 ANLAGEN

3.10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.0 HINWEIS

5.0 RECHTSGRUNDLAGEN

BESTANDTEILE DIESER SATZUNG SIND:
- DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN MIT DEN §§ 1 UND 2
- DIE BEGRÜNDUNG (§ 3)
- EIN PLANTEIL

SATZUNG
DER ORTSGEMEINDE ROSCHBACH

ZUR KLARSTSELLUNG UND ZUR ABRUNDUNG
DES GEBIETES

"AM SIMONSGARTEN / WALSHEIMER STRASSE"

NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NUMMERN 1 UND 3 BauGB

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand, südlich der Straße Am Simonsgarten und östlich der Walsheimer Straße bis zu dem Flurstück 1914 (Weg), also einschließlich der bebauten Grundstücke am südlichen Ortsausgang.

Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise (= *) im Plangebiet:

1541*, 1542*, 1543*, 1544*, 1545*, 1546*, 1547*, 1548*, 1550*, 1551*, 1552*, 1553*, 1554*, 1555*, 1556, 1558* (Weg), 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564.

Die Grenzen der Satzung sind in dem beigefügten Plan ersichtlich.

§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
NACH § 9 ABS. 1 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
Unzulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Schank- und Speisewirtschaften
- Gewerbe- und Handwerksbetriebe - auch nicht störende
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen

Die maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen beträgt 250 m², einschließlich der Nebenanlagen. Ausgenommen hiervon sind jedoch Terrassen, die auch ausserhalb der Grundflächen errichtet werden können.

2.2 Wandhöhe der Gebäude

Im östlichen Bereich beträgt die zulässige Wandhöhe 5,4 m bis 6,9 m, im westlichen Bereich 4,4 m bis 6,1 m.
Die Grenze der unterschiedlichen Nutzung ist in dem Plan ersichtlich.
Bezugspunkt für diese Höhen ist das mittlere Niveau der vor dem Grundstück liegenden direkt angrenzenden Straßen.

3.0 BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es gilt die offene Bauweise.
Zulässig sind Einzel - und Doppelhäuser.

4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Überbauung der Grundstücksflächen ist in einem 22 m tiefen Streifen, beginnend in 3 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5.0 GRÖSSE DER WOHNBAUGRUNDSTÜCKE
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die minimale Größe der Wohnbaugrundstücke wird auf 490 m² festgesetzt.

6.0 NEBENANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen - ausgenommen Terrassen - nicht zulässig.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur außerhalb der Vorgartenflächen zulässig.

7.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

8.0 LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

8.1 Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18 915 abzutragen und zu lagern.

8.2 Außenanlagen

Nicht versiegelte Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

8.3 Ortsrandgestaltung

Im hinteren, von der Straße abgewandten Grundstücksbereich ist ein privater, mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen zur Anlage einer Ortsrandbepflanzung anzulegen.
Dieser Pflanzstreifen ist mit Sträuchern anzulegen.
Zusätzlich ist in diesem Streifen pro angefangener 15 lfdm. hintere Grundstücksgrenze 1 hochstämmiger Baum (vorzugsweise Obstbaum) anzupflanzen.
(Auf die in Anhang II beigefügte Pflanzenliste, die empfehlenden Charakter hat, wird verwiesen).
Der Einsatz von Koniferen als abschließende Hecke zur Landschaft hin ist nicht zulässig.

8.4 Pflanzungsterminierung

Der Vollzug der Pflanzung ist innerhalb von 3 Jahren nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachzuweisen.

8.5 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dächern oder sonstigen unbelasteten Flächen sollte breitflächig zur Versickerung gebracht werden.
Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist eine breitflächige Versickerung jedoch nur in den zur Straße hin orientierten Grundstücksbereichen möglich. Ob dies realisierbar und sinnvoll ist, muß im Einzelfall geprüft werden.

§ 3 BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS DER PLANUNG

Aufgrund der gegebenen Situation besteht im südlichen Ortsrandbereich der Ortsgemeinde Roschbach die Gefahr der Ausuferung der Bebauung in den Außenbereich.

Um dies zu verhindern, soll durch diese Klarstellungs- und Abrundungssatzung eine städtebaulich geordnete Entwicklung eingeleitet werden.

2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben ist die Fläche des Geltungsbereichs dieser Satzung entlang der Straße Am Simonsgarten als landwirtschaftliche Fläche, die Fläche südlich des Weges mit der Flurstücksnummer 1558 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.1.2 Dorfentwicklungsplan

In dem 1986 erstellten Dorfentwicklungskonzept werden zur Siedlungsentwicklung u.a. folgende Zielaussagen formuliert:
".....
- daraus folgt, daß keine Bebauung auf den Hangkuppen des Kaltenbachtales erfolgen soll, um die Qualität "Eingebettet in die Landschaft" nicht zu zerstören.
- als Baulandpotentiale sind Baulücken im Bereich des Ortskernes zu finden, wobei die Bebauung der Parallelstraßen der Hauptstraße (Am Simonsgarten, Rosenkränzelstraße) so vorzunehmen sind, daß die zusammenhängenden Gartenbereiche erhalten bleiben.
- bei der Anlage von Neubauflächen ist ein harmonischer Übergang zur Landschaft zu suchen: Keine starren Ortsränder, Eingrünungsmaßnahmen durch Baumpflanzungen."

Diese Vorgaben wurden bei der Erstellung dieser Satzung beachtet.

2.2 LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES

Das für die Klarstellung und Abrundung vorgesehene Gebiet liegt im Süden der Ortsgemeinde Roschbach.
Es handelt sich um 15 unbebaute und 6 bebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

2.3 BESTAND

2.3.1 Topographie

Das Plangebiet liegt in einem topographisch bewegten Gelände.
Der höchste Punkt liegt im Südwesten, am Ende der 6 bebauten Grundstücke. Von dort aus fällt das Gelände kontinuierlich - mit leichten Erhebungen - nach Nordosten hin ab.

2.3.2 Nutzung

Die Flurstücke entlang der Straße Am Simonsgarten werden ausschließlich weinbaulich genutzt. Die Grundstücke südlich des Weges mit der Flurstücksnummer 1558 sind mit Einfamilienhäusern bebaut und als Haus-/Ziergärten bzw. gartenbaulich genutzt.

2.3.3 Naturräumliche Situation

Das Gebiet ist Bestandteil des nördlichen Hangs des Kaltenbachtales.

2.3.4 Reale Vegetation

Die reale Vegetation wird durch die Nutzung als Weinberg bzw. durch die Haus-, Zier- und Nutzgärten geprägt. Dadurch sind keine Pflanzen der heutigen natürlichen potentiellen Vegetation anzutreffen. Es existieren auch keine nach § 24 des Landespflegegesetzes geschützten Pflanzengesellschaften.

2.3.5 Tierwelt

Aufgrund der nahen Ortslage sowie der intensiven weinbaulichen Nutzung ist das Angebot an Lebensräumen für die Fauna äußerst beschränkt.
Lediglich verschiedene Pflanzungen innerhalb der Haus-/Ziergärten können einen - wenn auch eingeschränkten - Lebensraum für die Fauna bilden.

2.3.6 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet grenzt an den südlichen Ortsrand. Dieser Ortsrand ist geprägt durch die weinbauliche Nutzung und eine relativ inhomogene Mischung zwischen alter und neuer Bausubstanz.

2.3.7 Grundbelastung

Die Grundbelastung des Plangebietes liegt im üblichen Bereich der intensiven Bewirtschaftung bzw. der Nutzung als Wohngrundstücke mit Garten.

3.0 PLANUNG

BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

§ 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches lautet:
"Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt .... . Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

§ 34 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuches besagen über die Klarstellungs- und Abrundungssatzung:
"Die Satzung .... muß mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 getroffen werden."

Von diesem Recht auf Festsetzung "einzelner Festsetzungen" wird bei der vorliegenden Satzung Gebrauch gemacht.
Es handelt sich dabei um Festsetzungen, die i. V.m. der Forderung nach Einfügung in die nähere Umgebung, sicherstellen sollen, daß die geforderten Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Nichtbeeinträchtigung des Ortsbildes sowie die Forderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfüllt werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie in Position 1.0 des § 2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt, soll das Gebiet - entsprechend der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung - der Deckung von Wohnraumbedarf dienen.
Um die Grundstücke diesem Zweck zuführen zu können und um störende, städtebaulich nicht vertretbare Nutzungen auszuschließen, werden Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung übermäßiger Flächenversiegelungen mit ihren negativen Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft, Klima und Vegetation wird eine maximal überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die sich an dem Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung orientiert.
Auf der festgesetzten Fläche von 250 m² sind Wohnhaus und Nebenanlage/n unterzubringen. Für die Terrasse kann eine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen werden.

3.2.2 Wandhöhe der Gebäude

Die Wandhöhe ist ein wichtiger Faktor der Maßstäblichkeit. Sie prägt ein Einzelgebäude und die Ansammlung von Gebäuden in Bezug zu der umliegenden Bebauung und/oder Landschaft ganz entscheidend.
Die speziellen topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes erfordern, zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes die Festsetzung von an die Topographie angepaßten Wandhöhen.

Dabei ergeben sich im Osten des Plangebietes Gebäude, die zur Straße Am Simonsgarten hin 2-geschossig wirken, aufgrund ihres "Einbaus" in den Hang jedoch bauplanungsrechtlich als 1-geschossig zu werten sind. Die westlich daran anschließenden Gebäude entlang der Straße Am Simonsgarten sind - aufgrund der topographischen Verhältnisse an dieser Stelle, je nach Gebäudestellung im Hangbereich - bei gleicher Wandhöhe, als 1- oder 2-geschossig zu werten.
Das westlich daran anschließende Gebiet entlang der Straße Am Simonsgarten und der Walsheimer Straße bildet den höchsten Bereich der unbebauten Grundstücke.
Zur besseren Einbindung der Bebauung in die Landschaft wird für diesen Bereich eine niedrigere Wandhöhe als für den östlich liegenden Bereich festgesetzt.
Die 2-Geschossigkeit, und damit eine gute Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist durch die Möglichkeit der Errichtung eines Kniestocks gegeben.

Die südlich des Weges (Flurstücknummer 1558) anschließenden Grundstücke sind bereits bebaut, eine Höhenfestsetzung für diesen Bereich zum Schutz des Ortsbildes ist nicht notwendig.

3.3 Bauweise

Die offene Bauweise entspricht dem Charakter der umliegenden Bebauung.
Um die teilweise schmalen Grundstücke optimal bebaubar zu machen, ist neben der Bebauung mit Einzelhäusern auch die Bebauung mit Doppelhäusern zulässig.

3.4 Überbaubare Grundstückfläche

Die Neubebauung östlich und die Alt- und Neubebauung nördlich und westlich des Plangebiets ist geprägt durch die Einhaltung einheitlicher Baufluchten zum Straßenraum hin. Die Altbebauung hat sich - überwiegend zur besseren Ausnutzung der meist kleinen Grundstücke - an der Straßengrenze historisch und zweckgebunden entwickelt. Die Neubebauung mußte durch die Festsetzung einer Baulinie gleichmäßig zurückversetzt errichtet werden.

Die Einhaltung einer Bauflucht mag bei der gewachsenen alten Baustruktur mit relativ schmalen, kleinen Grundstücken seine Berechtigung gehabt haben, bei der Neubebauung wirkt dieses städtebauliche Gestaltungsprinzip eher künstlich und starr.
Deshalb wird Bauwilligen innerhalb dieses neuen Plangebietes die Möglichkeit gegeben,

bei Einhaltung eines mindestens 3 m breiten Abstandsstreifens zur Straße hin, die Grenzabstände innerhalb einer 22 m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche zur Straße hin frei zu wählen.
Der 3 m breite Abstandsstreifen soll die gesunden Wohnverhältnisse gewährleisten, da die mögliche Neubebauung - bei der Nichtfestsetzung dieser Abstandsfläche - zu dicht, und aufgrund der durch die Topographie bedingten hohen Wandhöhen, zu massiv an die an der Grenze errichtete Altbebauung heranrücken würde.

3.5 Größe der Wohnbaugrundstücke

Zur Vermeidung von städtebaulich im Plangebiet nicht gewünschten und in der näheren Umgebung auch nicht vorhandenen Gebäuden in Reihenbauweise, wird eine Grundstücksmindestgröße festgesetzt.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und in den Vorgartenbereichen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Terrassen, deren Anlage im hinteren Grundstücksbereich nicht störend wirkt und die deshalb auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

3.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Mehrfamilienhäuser entsprechen nicht der gewachsenen Dorfstruktur und würden unter Umständen - z.B. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen - die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen.
Aus diesem Grund wird die zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

3.8 Landespflegerische Maßnahmen

In § 1 des Landespflegegesetzes wird gefordert, daß
Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, daß
1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft
als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

3.8.1 Bodenschutz

Boden ist ein besonders zu schützendes Naturgut. Deshalb wird eine Regelung im Umgang mit Boden während der Bauphase getroffen.

3.8.2 Außenanlagen

Zur Wahrung und Schaffung eines nicht beeinträchtigten Ortsbildes wird die Anlage nicht versiegelter Flächen als Vegetationsflächen festgesetzt, wie dies auch überwiegend in der näheren Umgebung gehandhabt wird.

3.8.3 Ortsrandgestaltung

Zur Einbindung des offen in der Landschaft liegenden Ortsrandes werden - wie bereits im Dorfentwicklungskonzept gefordert - Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.
Die bestehende Bebauung ist bereits überwiegend durch Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Dabei werden jedoch vereinzelt auch Nadelgehölze eingesetzt, die nicht standortgerecht sind und die dadurch das für diese Region typische Ortsbild beeinträchtigen.
Deshalb wird die Anlage von Nadelgehölzen (Koniferen) als abschließende Ortsrandbegrünung zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen.
Vereinzelte Koniferen innerhalb einer überwiegend aus Laubgehölzen bestehenden Ortsrandbegrünung sind jedoch zulässig.

2.8.4 Pflanzungsterminierung

Zur Vermeidung einer längeren Beeinträchtigung des Ortsbildes in seiner Außenwirkung durch eine nicht eingebundene Bebauung, wird festgesetzt, daß die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren sind.

3.8.5 Niederschlagswasser

In der Neufassung des Landeswassergesetzes vom 05.04.1995 wird in § 2Abs. 2 gefordert:
"Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden,soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen."

Aus diesem Grund wird in den Planungsrechtlichen Festsetzungen die breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser überall dort gefordert, wo dies realisiert werden kann.

Die positiven Folgen einer Rückhaltung von Dach- und unbelastetem Oberflächenwasser wären eine Verringerung der Hochwassergefahr sowie eine Kostenersparnis bei Kanal- und Klärwerksanierung bzw. -bau. Die dadurch eingesparten Kosten verringern letztendlich die von jedem Haushalt zu tragenden Gebühren.

Die Grundwasserneubildung die sich bei breitflächiger Versickerung ergibt, ist ein zusätzlicher, ökologisch wichtiger Vorteil.

3.9 ANLAGEN

Dieser Satzung sind 3 Anlagen beigefügt:

ANLAGE I : BAUKULTURELLE UND LANDESPFLEGERISCHE EMPFEHLUNGEN
ANLAGE II : PFLANZENLISTE FÜR ROSCHBACH
ANLAGE III: GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZEN

Diese Anlagen haben nur einen empfehlenden und informativen Charakter.
Sie sind kein Bestand dieser Satzung und haben keine rechtliche Bindung.

3.10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Bei Einhaltung der aufgeführten Festsetzungen werden sich bei Realisierung des Planungsvorhabens keine negativen städtebaulichen und naturräumlichen Auswirkungen ergeben.
Bei zusätzlicher Berücksichtigung der Baukulturellen und Landespflegerischen Empfehlungen wird sogar eine Verbesserung der bestehenden Situation eintreten.

4.0 HINWEIS

Falls sich eine eventuell notwendige Umlegung auf freiwilliger Basis nicht realisieren läßt, ist ein Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 ff des Baugesetzbuches vorgesehen.

5.0 RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG) von Rheinland-Pfalz

in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

GEMEINDEORDNUNG (Gemo) für Rheinland-Pfalz

NF. in der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153)

BESTANDTEILE DIESER SATZUNG SIND:
- DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN MIT DEN §§ 1 UND 2
- DIE BEGRÜNDUNG (§ 3)
- EIN PLANTEIL

ANHANG I

BAUKULTURELLE UND LANDESPFLEGERISCHE EMPFEHLUNGEN

ANHANG I

BAUKULTURELLE, LANDESPFLEGERISCHE UND ÖKOLOGISCHE EMPFEHLUNGEN

Die Entwicklung der Architektur der Nachkriegszeit zeigt eindeutig die Gefahr des Verlustes der regionalen Idendität. Regional- und ortstypische Details werden von Architekten und "Planern" oft nicht anerkannt oder umgesetzt. Zusätzlich führt die unbeschränkte Materialauswahl oft zu unschönen Auswüchsen.

Deshalb soll mit diesen Empfehlungen eine Hilfestellung zum Umgang mit den unsere Region prägenden Gestaltungselementen gegeben werden.

Es ist trotz des Einsatzes regional- und ortstypischer Gestaltungs- und Strukturelementen möglich, eine zeitgemäße, den heutigen Ansprüchen genügende Architekturform zu finden.

1.0 RUND UMS DACH

Das 45° bis 53°steile, mit roten Biberschwänzen gedeckte Satteldach, mit kleinen Dachüberständen und Sattel- oder Schleppdachgauben prägte über Jahrhunderte alle pfälzischen Dörfer. Flachere Dachneigungen oder gar Flachdächer, große Dachüberstände, dunkle oder gar schwarze Dacheindeckungen, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind historisch nicht nachweisbar und bauphysikalisch teilweise problematisch.

Aus diesem Grund werden folgende EMPFEHLUNGEN gegeben:

1.1 Für Wohn - und Nebengebäude sowie Garagen werden SATTEL- ODER KRÜPPEL-WALMDÄCHER empfohlen.

1.2 Durch eine steile DACHNEIGUNG wird es vielfach erst möglich, unter dem Dach qualitativ ansprechenden Wohnraum zu schaffen.
Vorgeschlagen werden DACHNEIGUNG ZWISCHEN 40° UND 45°.

1.3 Für Nebengebäude und Garagen werden alternativ auch PULTDÄCHER empfohlen.

1.4 Für Pultdächer auf Nebengebäuden und Garagen wird eine DACHNEIGUNG AB 15° empfohlen.

1.5 Schwach geneigte Dächer sollten mit einer Dachbegrünung versehen werden. (Minderung - durch Verdunstung - und Verzögerung des Regenwasserabflusses in die Kanalisation, Verringerung der Hochwassergefahr, Kostenersparnis bei Kanal- und Klärwerksanierung sowie -bau, Minderung der Aufheizung des Kleinklimas, Schaffung eines eigenen Biotoptyps).

1.6 DACHÜBERSTÄNDE sind regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. In der Pfalz sind traditionell - im Gegensatz zu süddeutschen Regionen - aufgrund der geringeren Schneefälle nur kurze Dachüberstände üblich.
Empfohlen wird deshalb eine Beschränkung der Dachüberstände auf maximal 40 cm, sofern der Dachüberstand nicht eine Beschattungs- oder Wetterschutzfunktion erfüllen soll.

1.7 DACHAUFBAUTEN prägen die Dachlandschaft und somit das gesamte Ortsbild ganz entscheidend. Falsch positionierte, überdimensionierte, mit unmaßstäblichen Dachformen, -neigungen und -überständen oder anzahlmäßig überzogene Dachgauben beeinflußen eine Dachfläche, und u.U. eine ganze Umgebung in erheblichem Maß.
Deshalb wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen empfohlen, Dachaufbauten in Breite, Höhe und Anzahl den regionaltypisch bei älteren Bauten vorhandenen Mustern anzupassen.

1.8 DACHFLÄCHENFENSTER sind eine neue Errungenschaft im Bauwesen und als nicht traditionelle Belichtungsmögichkeit anzusehen.
Deshalb wird ein Verzicht zugunsten von Dachgauben empfohlen.

1.9 DACHEINSCHNITTE sind baukulturell nicht nachweisbar. Sie beeinträchtigen eine Dachfläche in ebenso gravierender Weise wie die oben beschriebenen Dachaufbauten. Zusätzlich sind Dacheinschnitte im Gegensatz zu Dachaufbauten baukonstruktionell immer problematisch (z.B.: Im Laufe der Jahre Wassereinbrüche nach Frost....)
Empfehlung: Verzicht auf Dacheinschnitte.
Alternative: Bau von Zwerchhäusern mit im Sommer wegklappbarer oder entfernbarer Fensterfront.
(baukulturell auch nicht nachweisbar aber baukonstruktionell die bessere Lösung).

1.10 Das mit naturroten Biberschwanzziegeln gedeckte Dach ist eines der Hauptgestaltungselemente pfälzischer Baukultur.
Empfehlung: DACHDECKUNG mit Ziegeln in Rot bis Rotbrauntönen.
(das Wort "Ziegel" beinhaltet automatisch, daß es sich um Material aus Ton handelt, im Gegensatz zu Dachbetonsteinen)

1.11 Durch die in der Südpfalz günstigen klimatischen Verhältnisse bietet sich der Einsatz von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung an. Am wirkungsvollsten arbeiten diese Anlagen bei einer Orientierung nach Süden. Bei einer Abweichung nach Osten um max. 30° oder nach Westen um max. 45° sind die Einstrahlungsverluste der Sonne jedoch nur kleiner als 5%.
Bei Errichtung auf der Dachfläche sollte Rücksicht auf die Fassadengliederung genommen werden.

2.0 FASSADEN

Fassaden werden entscheidend geprägt durch die Anzahl, die Proportionen und den Rhythmus ihrer Öffnungen, sowie durch die Bau-, Putz- und Verkleidungsmaterialien.

2.1 FASSADENÖFFNUNGEN speziell die FENSTER als "Augen des Hauses" - waren in früheren Zeiten aus statischen Gründen hochformatig. Großformatige, querliegende Fenster können eine Fassade empfindlich stören, die Proportionen aus dem Gleichgewicht bringen, wie ein ausgestanztes klobiges Loch wirken.
Empfehlung: Einbau traditionell hochformatiger Fensterformen.

2.2 FENSTER

DAS ZWEIFLÜGELIGE FENSTER unterstreicht diese hochformatige überlieferte Form. Es ist zudem praktischer als ein einflügeliges Fenster, da bei geöffnetem Zustand nur ein halber Fensterflügel im Raum steht.
Deshalb wird der Einsatz von zweiflügeligen Fenstern empfohlen.

3.0 BAUMATERIALIEN

Die jahrhunderte alten Fachwerkhäuser beweisen eindrucksvoll, daß es genug europäische Hölzer gibt, die den klimatischen Belastungen unserer Breiten gewachsen sind. Neuentwickelte, dampfdiffusionsoffene (atmende) Lasuren bieten die Möglichkeit, Holzelemente mit Schutzanstrichen zu versehen, ohne die früher üblichen Probleme abplatzender Farben oder der Notwendigkeit häufig zu streichen.
HOLZFENSTER, HOLZTÜREN UND -TORE UND HOLZBAUTEILE AUS EUROPÄISCHEN HÖLZERN bringen auch nicht die Probleme bei Herstellung und Entsorgung wie dies bei Aluminium- und Kunststoffteilen der Fall ist.
Holzfenster bieten zusätzlich ohne technischen Aufwand ein gutes Wärmeschutzverhalten.
Empfehlung: Verwendung von europäischen Hölzern, für Fenster, Türen, Tore....

4.0 Landespflegerische Empfehlungen

4.1 Bodenbeläge

Wege- und Stellplätze sollten mit durchlässigen Belägen - Schotter, Kies, Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. -angelegt werden (Verminderung weiterer Versiegelungen, Vermeidung zusätzlicher Aufheizung des Kleinklimas, Förderung der Grundwasserbildung).

4.2 Gehölzgruppen

Bei allen Pflanzungen sollte die Schaffung von Gehölzgruppen angestrebt werden.
Die Kombination von Bäumen und Büschen ist als wichtiges naturräumliches Element anzusehen.

Positive Faktoren sind
-Bereicherung der landschaftlichen Vielfalt
-idealer Lebensraum für Insekten und Kleintiere durch
-Kombination mehrerer Gehölzinseln und somit Schaffung einer
-Vernetzungsstruktur

4.3 Gestaltung der Grundstücksgrenzen

Auch die Ausbildung der Grenzen zum öffentlichen Raum, zum Nachbarn und zur freien Landschaft ist von Region zu Region unterschiedlich. In der Pfalz werden Grundstücksgrenzen traditionell durch Mauern, Holzstakketenzäunen und einheimische Gehölze gebildet. Eisenzäune gehörten nur zu größeren Gebäuden, wie z.B. Kirchen, Rathäusern, Herrschaftshäusern, ... Maschendrahtzäune sind eine neuere Entwicklung und als nicht regionaltypisch anzusehen.
Empfehlung: Grundstücksgrenzen durch MAUERN - VORZUGSWEISE AUS SANDSTEINEN, HOLZSTAKKETENZÄUNE UND HECKEN AUS HEIMISCHEN GEHÖLZEN ausbilden.
Falls Metallzäune errichtet werden sollten, sollte auf eine möglichst schlichte Gestaltung wert gelegt werden.
Der Einsatz von Maschendrahtzäunen sollte nur innerhalb einer Hecke erfolgen.

4.4 Kleintiere

Sockel unter Begrenzungszäunen und Zäune selbst bilden oft unüberwindliche Hindernisse für Kleintiere. Zur Verbesserung der Wandermöglichkeiten dieser Tiere sollten Sockel zwischen Grundstücken deshalb weniger als 15 cm hochgebaut werden und zwischen Sockel und Zaununterkante sollte ein Abstand von mindestens 10 cm sein.

4.5 Diesen Festsetzungen ist mit Anhang II eine Pflanzenliste für in Roschbach geeignete Baum- und Sträucherarten sowie Obstbäume beigefügt.

4.6 Zusätzlich zu der Pflanzenliste ist in Anhang III eine Ablichtung der §§ 44 bis 47 des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland Pfalz zur Information beigefügt.
Damit lassen sich nachbarrechtliche Streitigkeiten von vornherein ausschließen.

4.7 Wenn die Versickerung aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht realisierbar ist, wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und unbelasteten Flächen in Zisternen und/oder in Teichen zu sammeln.

Die positiven Folgen dieser Rückhaltung wären eine Verringerung der Hochwassergefahr sowie eine Kostenersparnis bei Kanal- und Klärwerksanierung bzw. -bau.
Die dadurch eingesparten Kosten verringern letztendlich die von jedem Haushalt zu tragenden Gebühren.

Weitere wichtigste Vorteile sind:
- bei der Einleitung in Zisternen: Verwertungsmöglichkeit als Brauchwasser
  - zur Gartenbewässerung
  - zur Toilettenspülung
  - zum Einsatz als "weiches Wasser" in der Waschmaschine
- bei der Einleitung in einen Teich: Verdunstung, Schaffung eines Biotops.

ANHANG III

GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZEN

AUSZUG AUS DEN §§ 44 BIS 46 DES NACHBARRECHTSGESETZES VON RHEINLAND-PFALZ

GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZEN

AUSZUG AUS DEN §§ 44 BIS 46 NACHBARRECHTSGESETZ VON RHEINLAND-PFALZ

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken schreibt das Nachbarrechtgsgesetz 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. BÄUME (AUSGENOMMEN OBSTBÄUME)

   4,0 m bei sehr stark wachsenden Bäumen mit ähnlichen Ausdehnungen wie u.a. Bergahorn, Sommerlinde, Roßkastanie, Stieleiche ....
   2,0 m bei stark wachsenden Bäumen mit ähnlichen Ausdehnungen wie u.a. 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

5. 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 Höhe
   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 Sträuchern die 1,5-fachen Abstände einzuhalten.

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.

ANHANG II

PFLANZENLISTE

PFLANZENLISTE FÜR ROSCHBACH

STANDORTTYPISCHE BAUM- UND STRAUCHARTEN UND OBSTBÄUME

DER LANDESPFLANZENSCHUTZDIENST DES LANDES RHEINLAND-PFALZ WARNT:
"DIE VON DEM BAKTERIUM ERWINIA AMYLOVORA VERURSACHTE FEUERBRANDKRANKHEIT IST EINE DER GEFÄHRLICHSTEN SEUCHENHAFTEN KRANKHEITEN DER KERNOBSTARTEN UND VIELER ZIERGEHÖLZE. AUFGRUND DER HOHEN ANSTECKUNGSGEFAHR UND DES GROSSEN WIRTSPFLANZENKREISES STELLT DIE KRANKHEIT EINE ERNSTE GEFAHR DAR. INNERHALB KURZER ZEIT FALLEN DER KRANKHEIT ANHEIM: BIRNEN, ZWERGMISPEL (COTONEASTER, VOR ALLEM GROSSLAUBIGE ARTEN WIE C. BULLATUS, C. SALICIFOLIUS UND C. WATERERI), WEISS- UND ROTDORN (CRATAEGUS). NACHHALTIG GESCHÄDIGT WERDEN APFEL, QUITTE, FELSENBIRNE (AMELANCHIER), FEUERDORN (PYRACANTHA), EBERESCHE (SORBUS) UND STRANVAESIE (STRANVAESIA)."

AUFGRUND DIESER GEFAHR SOLLTEN DIESE STANDORTTYPISCHEN GEHÖLZE ZUR ZEIT NICHT ANGEPFLANZT WERDEN.

>>>> ALLE FEUERBRANDANFÄLLIGEN GEHÖLZE SIND DESHALB MIT * GEKENNZEICHNET <<<<

LAUBBÄUME UND STRÄUCHER

GROSSKRONIGE BÄUME, HAUPTSÄCHLICH FÜR DEN ORTSRAND GEEIGNET

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Silber-Ahorn	Acer saccharinum
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stiel-Eiche	Quercus robur
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Walnuß	Juglans regia
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Vogel-kirsche	Prunus avium
Süß-Kirsche	Prunus spec.
Wild-Apfel *	Malus spec. *
Wild-Birne *	Pyrus spec. *
Eberesche, eßbare *	Sorbus aucuparia var. edulis *
Speierling *	Sorbus domestica *
Edel-Kastanie	Castanea sativa

MITTEL- UND KLEINKRONIGE BÄUME FÜR ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN, GÄRTEN, ABER AUCH FÜR DEN ORTSRAND

Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche *	Sorbus aucuparia *
Mehl-Vogelbeere *	Sorbus aria *
Oxelbeere *	Sorbus intermedia *
Elsbeere *	Sorbus torminalis *

Baum-Hasel	Corylus colurna
Hainbuche	Carpinus betulus
Sand-Birke	Betula verrucosa
Rotdorn *	Crataegus oxycantha *
Zier-Apfel *	Malus spec. *
Zier-Kirsche	Prunus spec.
Kirsch-Pflaume	Prunus cerasifera
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mandelbaum	Prunus amygdalus (südl. Ortsrand)

STRÄUCHER

Hunds-Rose	Rosa canina
Schottische Zaunrose	Rosa rubiginosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigr
Schlehe *	Prunus spinosa *
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Eingriffliger Weißdorn *	Crataegus monogyna *
Zweigriffliger Weißdorn *	Crataegus laevigata *
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Kornelkirsche	Cornus mas
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Sal-Weide	Salix caprea
Strauch-Weiden	Salix spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schmetterlingsflieder	Buddleia

OBSTBÄUME

GEHÖLZART	SORTEN NUMMER	SORTENNAME
APFEL NUR ALS HOCHSTAMM AUF SÄMLINGSUNTERLAGEN	TAFELÄPFEL	
	1	Bittenfelder
	2	Blenheim
	3	Bohnapfel
	4	Brettacher
	5	Champagner Renette
	6	Danziger Kantapfel
	7	Gewürzluiken
	8	Glockenapfel
	9	Graue Herbstrenette
	10	Hibernal
	11	Jakob Fischer
	12	Jakob Lebel
	13	Kaiser Wilhelm
	14	Kohlenbacher
	15	Landsberger Renette
	16	Maunzenapfel
	17	Prinz Albrecht
	18	Purpurroter Zwiebelapfel
	19	Rote Sternrenette
	20	Roter Zigeuner
	21	Thurgauer Weinapfel
	22	Transparent de Croncels
	23	Weißer Winterkalvil
	24	Winterrambur
	WIRTSCHAFTSÄPFEL	
	25	Argauer Jubiläumsapfel
	26	Äckerleapfel
	27	Antonowka
	28	Antonowka anderthalbpfündig
	29	Berner Rosenapfel
	30	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
	40	Purpurroter Cousinot
	41	Roter Bellefleur

BIRNE NUR ALS HOCHSTAMM AUF SÄMLINGSUNTERLAGEN

TAFELBIRNEN

101	Alexander Lucas
102	Boc's Flaschenbirne
103	Charlest Ernest
104	Conference
105	Frühe von Trevoux
106	Gellerts Butterbirne
107	Gräfin von Paris
108	Gute Luise
109	Köstliche von Charneu
110	Nordhäuser Winterforelle
111	Oberösterreich. Weinbirne
112	Pastorenbirne
113	Pierre Corneille
114	Schweizer Wasserbirne
115	Stuttgarter Geißhirtle
116	Tongern
117	Vereinsdechantsbirne

WIRTSCHAFTSBIRNEN

118	Augustbirne
119	BartholomΣusbirne
120	Fellbacher Mostbirne
121	Grüne Jagdbirne

QUITTE ALS HOCHSTAMM

QUITTE

201	Champion (Birnenquitte)
202	Konstantinopele (Apfelquitte)

SÜSSKIRSCHEN ALS HOCHSTAMM AUF SÄMLINGSUNTERLAGEN ODER F 12

TAFELKIRSCHEN

301	Büttners Rote Knorpel
302	Dösins Gelbe
303	Große Schwarze Knorpel
304	Hedelfinger Riesenkirsche
305	Kaiserstühle Dritte Schwarze
306	Kaiserstühler Erste Schwarze
307	Kassins Frühe
308	Markgräfeler Kracher
309	Meckenheimer Frühe Rote
310	Napoleonskirsche
311	Schauenburger
312	Schneiders Späte Knorpel
313	Unterländer

WIRTSCHAFTSKIRSCHEN

314	Schwarze Königin
315	Stettemer
316	Teichners Schwarze Herzkirsche

PFLAUMEN

PFLAUMEN UND ZWETSCHGEN ALS HOCHSTAMM	401	Bühler Frühzwetschge
	402	Czernowitzer
	403	Deutsche Hauszwetschge
	404	Deutsche Hauszwetschge Typ Purpruga
	405	Deutsche Hauszwetschge Typ Etscheia
	406	Ersinger Frühzwetschge
	407	Fellenberger
	408	Große Grüne Reineclaude
	409	Lützlesachser Frühzwetschge
	410	Nancy Mirabelle
	411	Ortenauer
	412	Oullins Reineclaude
	413	President
	414	Ruth Gerstetter
	415	Stanley
	416	The Czar
	417	Zimmers Frühe
	418	Große Eierzwetschge
	419	Kandele Jucherzwetschge
	420	Wilhelmine Späth
WALNÜSSE ALS SÄMLINGE (KEINE VEREDELUNGEN)	500	Lokale Sämlingssorten
MISPELN (WILDOBST) ALS BUSCH ODER VIERTELSTAMM	600	Lokale Sorten
SPEIERLING (WILDOBST) *	700	Lokale Sorten bzw. Sämlinge
ESSBARE EBERESCHE (WILDOBST) *	800	Ohne Sortenname
WILDAPFEL (WILDOBST) *	900	Ohne Sortenname
HOLZAPFEL (WILDOBST) *	900	Ohne Sortenname
WILDBIRNE (WILDOBST) *	1000	Ohne Sortenname