

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 317) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

B. **GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)

C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**

---

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach BauGB und BauNVO

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhe) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Fahrbahn und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird mit max. 6,60 m festgesetzt.

2.2 Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als jeweils 2 Wohnungen enthalten.

2.3 An den in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen ist je Baufenster nur ein Einzelhaus zulässig.

A 3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB - §§ 12 u. 14 BauNVO)

3.1 Bei Nichteinhaltung des Stauraumes vor der Garage an der Hermann-Löns-Straße ist ein automatischer Torantrieb vorzusehen.

3.2 Innerhalb der Streuobstwiesen und des Waldrandes sind keine Nebenanlagen zulässig.

A 4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V. mit § 17 LPflG Landespflegegesetz i.d.F. vom 14.06.1994)

4.1 Die im Plan besonders gekennzeichneten Bäume auf den privaten Grundstücken sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Bäume aus der unter A 4.4 aufgelisteten Vegetationsauswahl in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm gleichwertig zu ersetzen.

4.2 Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist pro 150 m<sup>2</sup> ein Baum aus der unter A 4.4 aufgelisteten Vegetationsliste in der dort angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im nordöstlichen Bereich der "Flächen für Maßnahmen ..." ist die vorhandene Gartenfläche durch die Pflanzung von mindestens 7 Stück Obstbaumhochstämmen und der

Anlage eine Wiesenuntersaat zu einer Streuobstwiese umzugestalten. Als Untersaat ist auf die anzulegende Wiesenfläche eine Wildkräuteransaat durchzuführen.

Der diagonal verlaufende Waldrand innerhalb der "Flächen für Maßnahmen ..." ist als artenreicher, stufiger Waldrand mit heimischen Gehölzen aus der unter A 4.4 aufgelisteten Vegetationsliste in der dort angegebenen Mindestqualität zu entwickeln.

#### 4.4 Vegetationsauswahl

Die Pflanzungen nach Textziff. A 4.2 und 4.3 sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume: Obstbaumhochstämme (Streuobstwiese und Hausgärten) Eiche, Birke, Linde, Hasel, Feldahorn, Schlehe (Waldsaum)

Gehölze: Hainbuche, Wildrose, Heckenkirsche, Hartriegel, Schneeball.

Mindestpflanzqualität: Bäume: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm

Sträucher (für den Waldrand): 2 x v., 100-150 cm hoch

#### A 5. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Wohngebäuden entlang und senkrecht der Landesstraße 527 sind bei allen Aufenthaltsräumen, die zur Landesstraße orientiert sind, Lärmschutzfenster der Klasse 2 vorzusehen.

#### B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

##### B 6. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

###### 6.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude : Satteldach 30° - 38°

Garagen, Nebengebäude : Flachdach, flachgeneigtes Sattel- o. Pultdach 0 - 15°  
oder Dachform und Neigung wie beim Hauptgebäude

6.2 Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen. Die maximale Gaubenbreite wird mit 3,0 m festgesetzt.

6.3 Nebengiebel werden mit den Maximalmaßen der Gauben zugelassen. Die Wandhöhe der Wohngebäude und der Nebengiebel muss identisch sein.

6.4 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu wählen.

##### B 7. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

7.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf, gemessen ab OK Gehweg, das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,20 m betragen.

7.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und für Pfeiler) nicht zulässig.

##### B 8. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muss die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

## **B 9. Baulast (§ 86 Abs. 1 LBauO)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche mit Baulast auf dem Grundstück Flst.Nr. 303/1 gilt als Erschließungsbaulast für das Grundstück Flst.Nr. 301/1 und für die Teile des Grundstücks Flst.Nr. 300/2.

## **C. SCHRIFTLICHE HINWEISE**

- C 10.** Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Die Verkehrsflächen (Priv. Fahrwege, Pkw-Stellplätze) sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, breitgefugtes Großpflaster o.ä.) befestigt werden.
- C 11.** Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen ist zu sammeln, im Gartenbereich als Brauchwasser zu verwenden oder auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern erforderlich, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung einzuholen sowie im Bedarfsfall eine Befreiung vom Anschluß- und Benutzerzwang beim Zweckverband zu beantragen.
- C 12.** Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage anzuschließen.
- C 13.** Fremdwasser, z.B. Drainagewasser darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.
- C 14.** Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Gebietes nicht von der Landesstraße 527 erfolgen darf.
- C 15.** An den Straßenbaulastträger der 527 können keine Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden.
- C 16.** Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
-