

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB - 1986 -  
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB  
i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO - 1986 -
- 

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.

A 2. Gebäudehöhen (Traufhöhen)

Die Höhe der Wohngebäude (Traufhöhen), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

bei II = I+D-geschossigen Gebäuden : max. 5,20 m

A 3. Garagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen zu errichten.

A 4. Aufschüttungen, Abgrabungen

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

A 5. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25a u.b BauGB)

- 5.1 Je 200 qm nicht überbaubare Fläche ist 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum II. Ordnung (auch Obstbaum Hochstamm) zu pflanzen und zu unterhalten.
- 5.2 Mindestanforderung für die Einzelbäume: Stammumfang mind. 18 cm gemessen in 1 m Höhe.
- 5.3 Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen (Schutzgrün) und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher vorzusehen. Auf die Artenliste unter Ziff. C 13 wird verwiesen.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### B 6. Dächer

#### 6.1 Dachform und Dachneigung

II = I+D-geschoss. Einzel- und Doppelhäuser	: Satteldach	30°- 48°
Garagen und Nebengebäude	: begrüntes Flachdach oder flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 10°

6.2 Die Breite von Dachgauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, max. 4,0 m, betragen.

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

### B 7. Einfriedungen

7.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m, die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze, das Maß von 0,80 m, jeweils gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

7.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet. Allseitig dürfen keine geschlossenen Metallkonstruktionen sowie keine Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) vorgesehen werden.

### B 8. Fernsehtennen

Das Baugebiet ist mit einem Breitbandkommunikationskabel-Liniennetz für den Fernseh- und Rundfunkempfang versorgt und an die zentrale Antennenanlage angeschlossen. Die Errichtung von sichtbaren Einzelantennen ist daher nicht zulässig.

### B 9. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

9.1 Der Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze ist mit Ausnahme notwendiger Zuwege und Zufahrten gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als notwendige Zu- und Ausfahrten genutzt werden, landschaftsgerecht zu gestalten. 40 % der nicht überbauten Fläche sind als bepflanzte Freifläche anzulegen.

9.3 Mindestens 10 % der Wandfläche von Neubauten sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

9.4 Stellplätze, Wege und Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

9.5 Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher vorzusehen.



C. H I N W E I S E

- C 10. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C 11. Erdarbeiten: Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzutragen, zu lagern und wieder einzubauen.
- C 12. Dachentwässerung: Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit in einer offenen Mulde versickert oder zur Speisung eines Regenwasserteiches innerhalb der privaten Grundstücke verwendet werden.
- C 13. Für die Bepflanzung der Flächen gem. Textziff. A 5 und B 9 werden Bäume und Sträucher aus nachstehender Artenliste empfohlen:

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Vogelkirsche	Vogelbeere
Wildapfel	Speierling	
Deutsche Mispel	Wildbirne	

sowie hochstämmige Obstbäume im Hausgartenbereich

Sträucher:

Haselnuß	Weißdorn	Wolliger Schneeball
Waldbrombeere	Liguster	Heckenkirsche
Schwarzer Holunder	Feldrose	Johannisbeere
Kornelkirsche	Hundsrose	Kratzrose
Roter Hartriegel	Brombeere	