

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i. d. Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauNVO i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1991 (GVBl. S. 118)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

1.1 Das Plangebiet wird als "Sondergebiet" gem. § 11 Abs.2 BauNVO für eine bauliche Nutzung durch die Feuerwehr festgesetzt. Zulässig sind alle für diese Nutzung notwendigen baulichen und sonstigen Anlagen, z.B. Fahrzeughallen, Verwaltungsräume sowie Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume u.ä.

1.2 Der in der Planzeichnung abgegrenzte östliche Teilbereich wird als "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "sonstige Grünanlage mit Grill- und Bolzplatz" festgesetzt.

Die sonstigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhe (Wandhöhe) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Höhe der Gebäude (Wandhöhe) im Sondergebiet, gemessen zwischen OK-Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird mit

max. 6,60 m festgesetzt.

A 3. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB, i.V. mit § 17 Abs.3 LPflG -Landespfllegegesetz- i.d.F. vom 27.3.1987)

3.1 Im Bereich des "Sondergebiet-Feuerwehr" sind mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten.

3.2 Im Bereich des "Sondergebiet-Feuerwehr" ist je 150 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (auch Obstbaum Hochstamm) nach Pflanzliste Ziff. A 3.6 mit 14 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.

3.3 Private und öffentliche Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einer stufig aufgebauten Pflanzung mit Gehölzen nach Pflanzliste Ziff. A. 3.6 zu bepflanzen. Je 1,5 qm Fläche ist ein Strauch, je 100 qm ein Baum 2. Ordnung und je 150 qm ein Baum 1. Ordnung vorzusehen.

- 3.4 Die in der Planzeichnung dargestellten anzupflanzenden Bäume (Mindeststammumfang: 14 cm) sind mit einer mind. 4 qm großen, dauerhaft begrünten Pflanzinsel auszustatten.
- 3.5 Innerhalb der Stellplatzflächen und der Lagerflächen sind großkronige Laubbäume anzupflanzen. Je angefangene 6 Pkw-Stellplätze und je 150 qm Lagerplatz ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Maße der Pflanzinsel müssen mindestens 2 x 2 m betragen.
- 3.6 Bäume und Sträucher sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung:

Spitzahorn	Silberpappel	Stieleiche
Bergahorn	Schwarzpappel	Feldulme
Esche	Graupappel	Flatterulme

Hochstämme, 2 x verpflanzt (ohne Ballen), Mindeststammumfang 8-10 cm
Im Nahbereich der Wasserflächen sind Pappelarten nicht zulässig.

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Wildapfel
Schwarzerle (nur Gewässerrand)	Wildkirsche
Hainbuche	Wildbirne
Faulbaum	

Heister, 2 x verpflanzt (ohne Ballen), Höhe 150 - 175 cm

Sträucher:

Waldrebe	Heckenkirsche	Holunder
Hasel	Liguster	Wasserschneeball
Kornelkirsche	Traubenkirsche	Wolliger Schneeball
Pfaffenhütchen	Hundrose	

2 x verpflanzt, o.B., Höhe 80 - 100 cm

Obstgehölze:

Apfel: Boskop	Birne: Clapps Liebling	Speierling
Gewürzluiken	Gellerts Butterbirne	
Gravensteiner	Gute Graue	
Klarapfel		
Roter Berlepsch		

Kletterpflanzenliste für Fassadenbegrünungen:

Pfeifenwinde	Hopfen	Knöterich
Trompetenblume	Kletterhortensie	Kletterbrombeere
Baumwürger	Winterjasmin	Weinrebe
Spindelstrauch	Geißblatt	Glyzinie
Efeu	Wilder Wein	Spalierobst i.S.
		Kletterrosen i.S.

- 3.7 Die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und dienen als Vorhalteflächen für evtl. Gewässerrenaturierungen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 4. Dächer (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

4.1 Dachform und Dachneigung

im Sondergebiet

: Satteldach

10° - 20°

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

B 5. Einfriedungen (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

5.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 2,0 m, gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten. Eine Einfriedung an der Erschließungsstraße ist nicht zulässig.

5.2 Einfriedungen sind aus Metallgeflecht oder Maschendraht auszuführen. Geschlossene Metallzäune sind nicht zulässig. Die Einfriedungen sind in die rahmende Bepflanzung einzufügen.

B 6. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die unbebauten Flächen des Baugrundstücks sind, soweit sie nicht als notwendige Stellplätze, Lagerflächen oder Zufahrten genutzt werden, landschaftsgerecht zu gestalten.

C H I N W E I S E

C 7. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sollen die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes beachtet werden. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

C 8. Wege, Stellplätze, Lagerplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Zulässig sind z.B.: weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

C 9. Ungeachtet einer evtl. notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung wird empfohlen, das aus der Dachentwässerung anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden oder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

C 10. Die Einhaltung der abflußverhindernden Maßnahmen sollen beim jeweiligen Bauvorhaben geprüft werden.

C 11. Der Oberboden soll zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abgetragen, gelagert und wieder eingebaut werden.

C 12. Zum Schutz vorhandener Vegetationsbestände soll bei Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 verfahren werden.

C 13. Die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen soll in Abständen von ca. 3 Jahren kontrolliert werden. Nachbesserungen sollen umgehend durchgeführt werden.