

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

1. Art der baulichen Nutzung

Die im Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

2.1 Kellergaragen sind nicht zulässig.

2.2 Die Garagen für die Einzelhäuser sind mindestens 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

2.3 An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4 Die Garagen für die Hausgruppen (2-geschossige Reihenhäuser) sind jeweils in den Hausgrundriß einzubeziehen. Bei den Endhäusern der Reihen sind Garagen ausnahmsweise auch im Bauwuch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Nebengebäude sind nur im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

3. Dächer

Die Firstrichtung richtet sich nach den Angaben in der Planzeichnung. Bei traufseitiger Stellung der Gebäude ist ab einer Tiefe von 12,00 m der First um 90° zu drehen.

4. Stellplätze

Für jede Wohnung ist ein Stellplatz oder eine Garage auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

5. Grünordnung

5.1 Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 15 cm sind, soweit dies möglich ist, zu erhalten.

5.2 Die öffentlichen Grünanlagen und die privaten freien Grundstücksflächen sind zu bepflanzen.

5.3 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden (Vorgärten) sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.

5.4 Die Bepflanzung der Vorgärten im Sichtwinkelbereich der Straßeneinmündung darf nicht höher als 0,80 m, gemessen ab OK Fahrbahn, erfolgen.

5.5 Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen), in der Anzuchtform als Hochstämme, Heister oder Solitär, mit einer Mindesthöhe von 2,00 m zu pflanzen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzsaison in gleicher Qualität zu ersetzen. Auf die gesetzlichen Abstände zu den Nachbargrenzen ist zu achten.

5.6 Bei der Auswahl der Pflanzen sollten heimische Baum- und Straucharten gewählt werden.

6. Sockel, Kniestöcke

- 6.1 Die Sockelhöhe darf bei 1-geschossigen Gebäuden 0,60 m, bei 2-geschossigen Gebäuden 0,80 m, jeweils gemessen ab OK Fußweg, nicht überschreiten. Auf die landesrechtlichen Abstandsbestimmungen wird verwiesen.
- 6.2 Kniestöcke sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden und nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK Fußpfette, zulässig. Konstruktiv bedingte Aufkantung bis zu 0,30 m Höhe gelten nicht als Kniestock.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART

gemäß § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), § 124 Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53) i.V.m. der 8. Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung (Verordnung über die Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78), erlassen aufgrund des § 97a der Landesbauordnung (LBO) vom 15.11.1961 (GVBl. S. 229), weitergeltend aufgrund des § 129 Abs. 4 S. 1 LBauO

1. Dächer

1.1 Dachform

1-geschossige Einzelhäuser	: Sattel-, Walm- oder Flachdach
2-geschossige Einzelhäuser	: Satteldach
1- u. 2-geschoss. Hausgruppen	: Satteldach
Öffentliche Gebäude	: Dachform nach Erfordernissen des Bauträgers
Grenzgaragen	: Flachdach
Sonstige Garagen	: Flachdach oder Dachform dem Hauptgebäude angepaßt
Neben- u. Wirtschaftsgebäude	: Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform dem Hauptgebäude angepaßt

1.2 Dachneigung

1-geschossige Wohngebäude	: 0° - 48°
2-geschossige Wohngebäude	: 30° - 38°
Neben- u. Wirtschaftsgebäude	: Flachdach oder 8° - 10° oder Neigung dem Hauptgebäude angepaßt

Bei den Doppelhäusern und den Hausgruppen müssen Dachneigung, First- und Gesimshöhe jeweils bei allen Gebäuden derselben Hauszeile gleich sein. Nachfolgende Bauvorhaben haben sich der erstgenannten Bauweise anzupassen.

1.3 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer.

Die Eindeckung bei den Doppelhäusern und Hausgruppen muß bei jeder Hauszeile in Art (Material) und Farbe gleich sein.

2. Einfriedungen

- 2.1 Bei den Einzelhausgrundstücken im Neubaugebiet darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,25 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m, gemessen ab OK Fußweg, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf an der Straßenseite nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 2.2 Eine Einfriedung der Hausgruppen an der Seite des Haupteinganges ist nicht zulässig.
- 2.3 Die Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 2.4 Die Verwendung von Maschendraht oder ähnlichem Material ist straßenseitig nicht zulässig.

3. Fernsehantennen

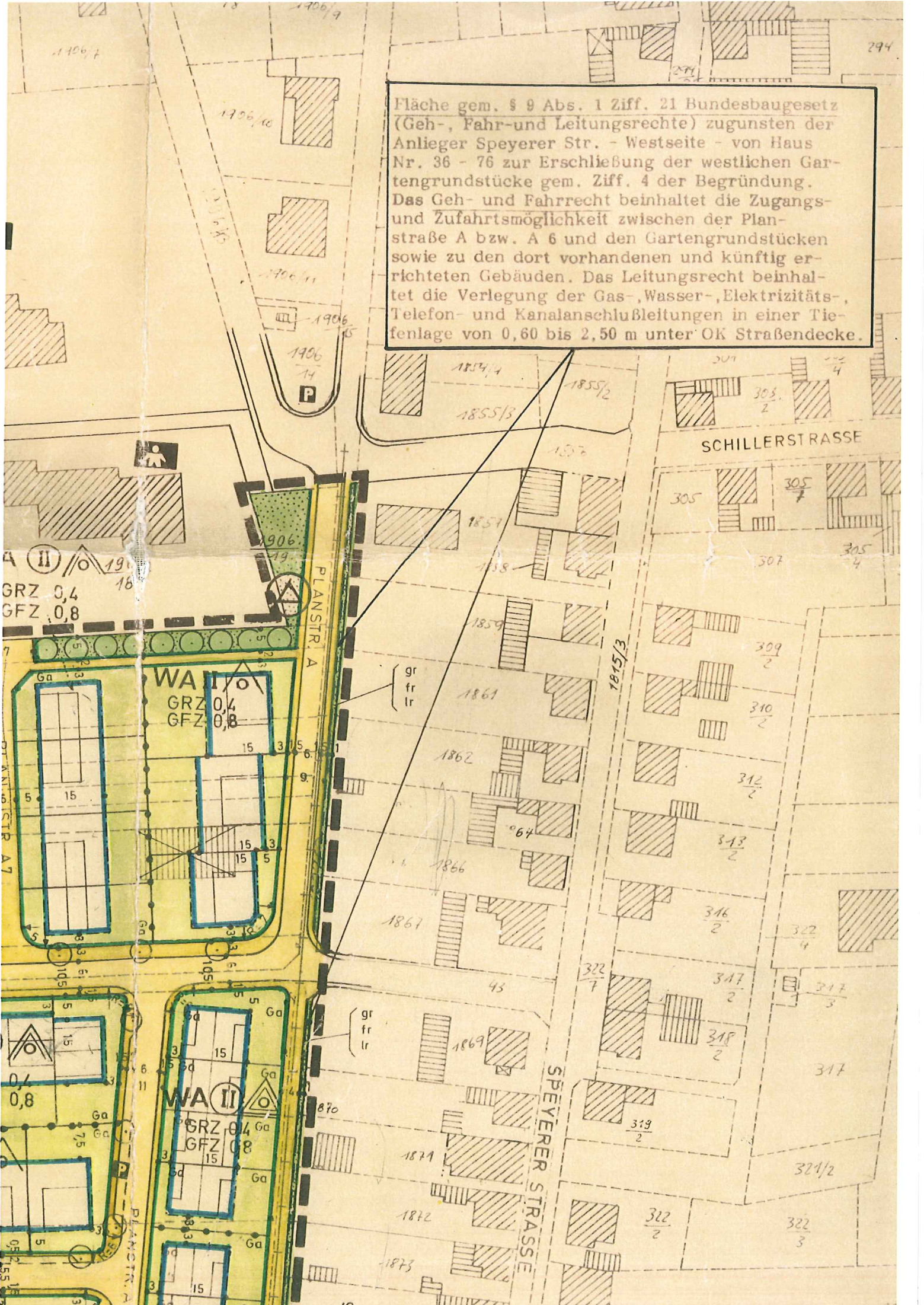
Das gesamte Baugebiet wird durch die Deutsche Bundespost mit einem Breitbandkommunikationskabel-Liniennetz für den Fernseh- und Rundfunkempfang versorgt und an die zentrale Antennenanlage angeschlossen. Die Errichtung von sichtbaren Einzelantennen für den Fernseh- und Rundfunkempfang ist daher gemäß § 9 Abs. 4 BBauG, i.V.m. § 123 Abs. 1 Ziff. 9 und § 124 LBauO nicht zulässig.

C.1 HINWEIS

Bei den im Plan dargestellten Baukörpern handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.

Die im Plan gekennzeichnete Stellung von Garagen ist unverbindlich.

Fläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 Bundesbaugesetz (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der Anlieger Speyerer Str. - Westseite - von Haus Nr. 36 - 76 zur Erschließung der westlichen Gartengrundstücke gem. Ziff. 4 der Begründung. Das Geh- und Fahrrecht beinhaltet die Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zwischen der Planstraße A bzw. A 6 und den Gartengrundstücken sowie zu den dort vorhandenen und künftig errichteten Gebäuden. Das Leitungsrecht beinhaltet die Verlegung der Gas-, Wasser-, Elektrizitäts-, Telefon- und Kanalanschlüsse in einer Tiefenlage von 0,60 bis 2,50 m unter OK Straßendecke.



GRZ 0,4
GFZ 0,8

WA II
GRZ 0,4
GFZ 0,8

WA II
GRZ 0,4
GFZ 0,8

SPEYERER STRASSE

SCHILLERSTRASSE

PLANSTR. A

PLANSTR. A 7

PLANSTR. A 2

294

32