

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB - 1986, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.4.1993
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO - 1991 -
-

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die im Mischgebiet nach § 6 Abs.2 Ziff. 4-8 BauNVO vorgesehenen allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

2.1 Wohngebäude dürfen gem. § 9 (1) 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohnungen je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte enthalten.

2.2 Die Höhe der Gebäude (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Wohnstraße und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

max. 6,60 m

2.3 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Wintergärten, Treppenhäuser u.ä. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 4. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB - § 12 u. 14 BauNOV)

4.1 Die Garagenstellung richtet sich, sofern im Plan nicht anders vermerkt, nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

4.2 Neben- und Betriebsgebäude sind nur bis zu einer Größe von 30 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Größe von Nebengebäuden in Verbindung mit Garagen in der seitlichen Abstandsfläche wird auf max. 18 qm beschränkt.

A 5. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Straßen wird als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt. Die genaue Breite dieses Streifens richtet sich nach der tiefbautechnischen Planung.

A 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.20 u. 25a + b BauGB
i.V. mit § 17 Abs.3 LPFIG -Landespfllegegesetz - i.d.F.v. 27.3.1987)

6.1 Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes sind innerhalb der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" Bäume in Reihe zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen darf 10 m nicht überschreiten.

Qualitäts- und Größenmerkmale:

-Winterlinde, Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
Der Streifen zwischen den Bäumen ist mit Bodendeckern zu bepflanzen.

6.2 Zwischen der Hauptstraße und Bebauung ist eine 4-reihige Strauchpflanzung (1 Strauch je 1 qm Fläche) vorzusehen.

6.3 In der Erschließungsstraße sind Bäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume der gleichen Art.

6.4 Die Pflanzstandorte für die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind mit mind. 4 qm großen Baumscheiben zu versehen.

6.5 Innerhalb der südlich gelegenen "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist eine Wildrasenansaat durchzuführen. In einem 10 m Raster sind Obsthochstämme zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, heimische Obstsorten zu verwenden.

6.6 Die Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft" im südlichen Bereich des Plangebietes ist mit einer 3-reihigen Strauchhecke (1 Strauch je 1,5 qm Fläche) zu bepflanzen.

6.7 Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" am Ostrand des Plangebietes sind an den im Plan vermerkten Stellen Bäume anzupflanzen. Dabei ist auf je 100 qm ein heimischer, standortgerechter Baum oder ein Obsthochstamm vorzusehen.

Strauchpflanzungen sind zwischen den einzelnen Bäumen blockweise 3-reihig mit Sträuchern zu pflanzen.

6.8 Die Bepflanzung im Bereich der Sichtwinkel darf eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

A 7. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

In Wohngebäuden nördlich der Planstraße B sind bei allen Aufenthaltsräumen, die zur Landesstraße hin orientiert sind, Lärmschutzfenster der Klasse 3 vorzusehen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 8. Dächer (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude	: Satteldach	35°- 45°
Garagen, Wirtschafts- und Nebengebäude	: Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0- 15°

8.2 Die Breite von Dachgauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube bei Doppelhäusern nicht mehr als 3,6 m, bei dem Einzelhaus nicht mehr als 5,0 m betragen.

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

B 9. Einfriedungen (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

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

9.2 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), allseitig die Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel oder Pfeiler) nicht zulässig.

9.3 Bei den Doppelhäusern dürfen zwischen den einzelnen Gebäudeabschnitten Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,2 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,5 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, angeordnet werden.

B 10. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

10.1 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, bzw. ein 5,0 m breiter Geländestreifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

10.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 25 % mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obsthochstamm vorzusehen.

10.3 Die fensterlosen Fassaden sind an den Seiten zu ca. 20 % mit rankenden und/oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

C. HINWEISE

- C 11. Ungeachtet einer evtl. notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung soll anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
- C 12. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -Pfleugesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C 13. Bei Einzäunungen entlang landwirtschaftlicher Nutzflächen und Wege sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rh-Pf. zu beachten.
- C 14. Wege, Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen.
- C 15. Für die Bepflanzung der Flächen gem. Textziff. A 6. u. B 10. werden Bäume und Sträucher aus nachstehender Artenliste empfohlen:

Liste A - großkronige Laubbäume:

Spitzahorn	Traubeneiche	Mostbirnensorten
Bergahorn	Stieleiche	Vogelkirsche
Rotbuche	Winterlinde	Ulme
Esche	Apfel-Hochstämme	Sandbirke

Qualitäts- und Größenmerkmale: 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Liste B - klein- und mittelkronige Laubbäume

Feldahorn	Speierling
Hainbuche	Mehlbeere
Vogelbeere	

Qualitäts- und Größenmerkmale: Stammbusch 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Liste C - Sträucher

Hartriegel	Schlehe	Holunder
Hasel	Faulbaum	Trauben-Holunder
Weißdorn	Johannisbeere	Wolliger Schneeball
Pfaffenhütchen	Brombeere	Gemeiner Schneeball
Liguster	Himbeere	

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm