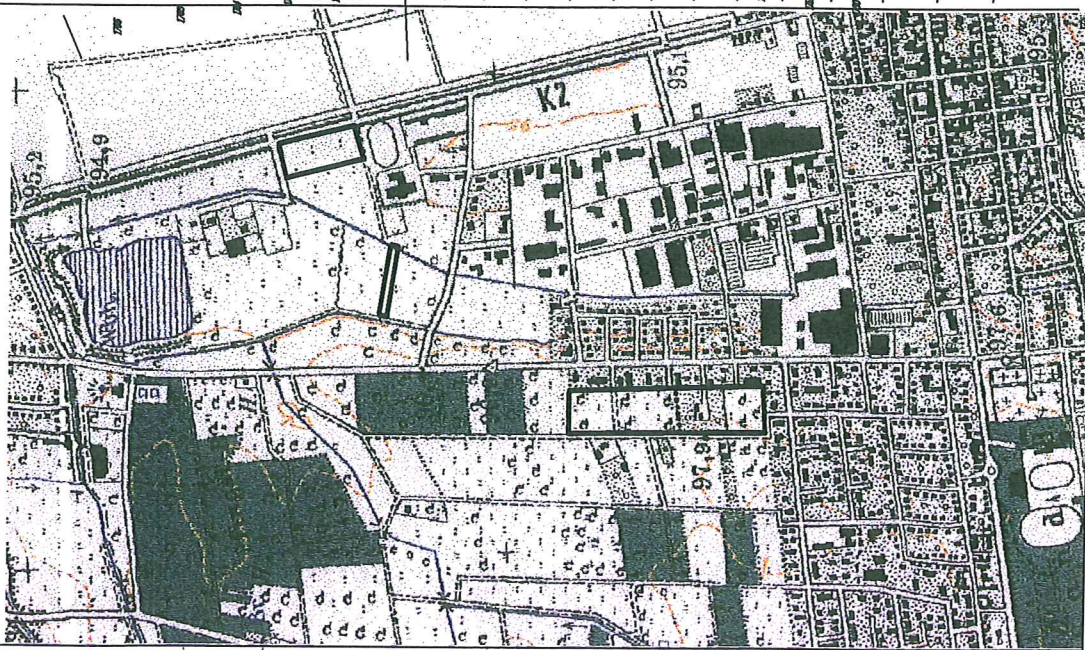
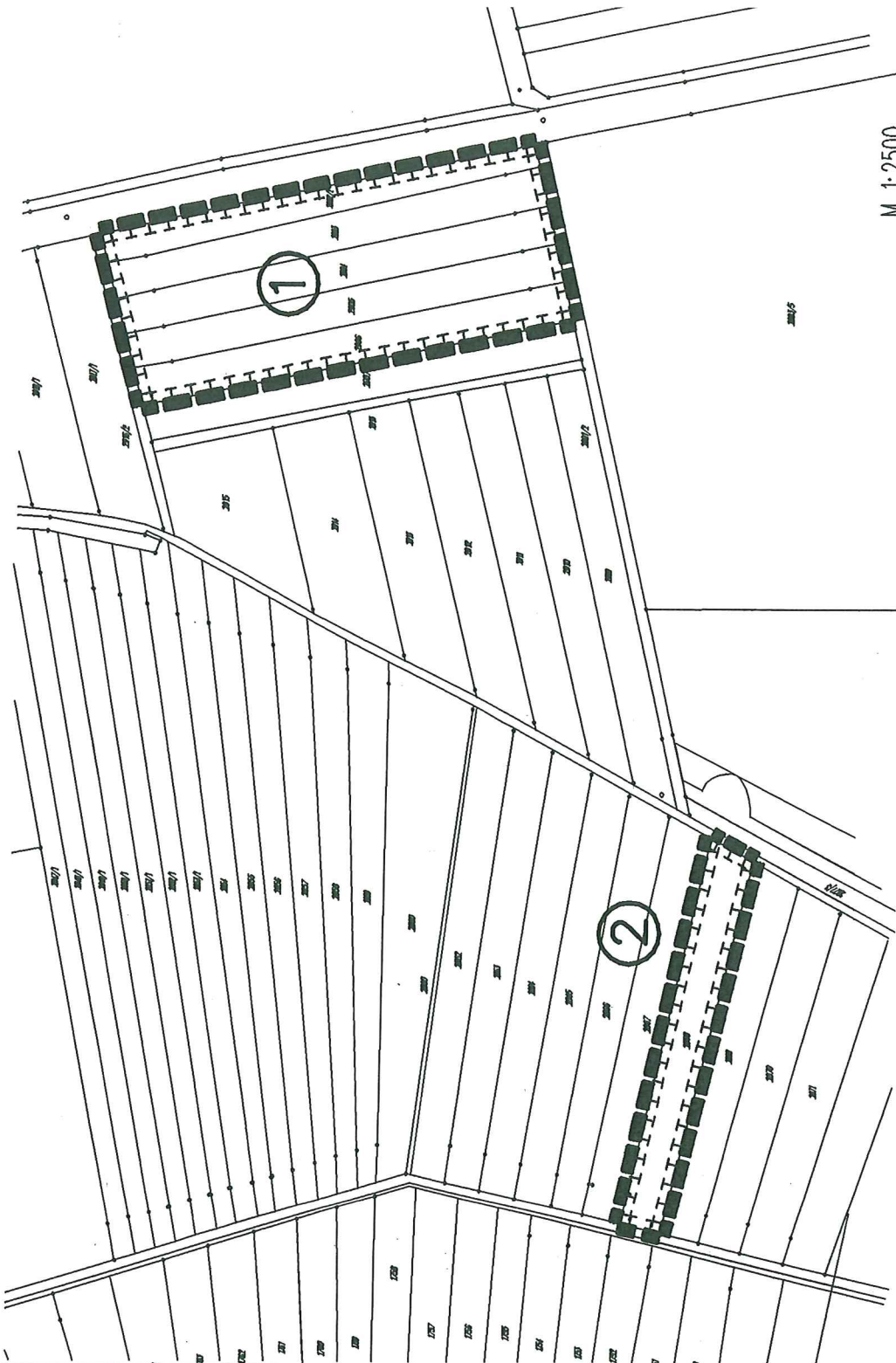


Übersichtsplan Eingriffs- und Ausgleichsfläche



Landespflegerischer Ausgleich

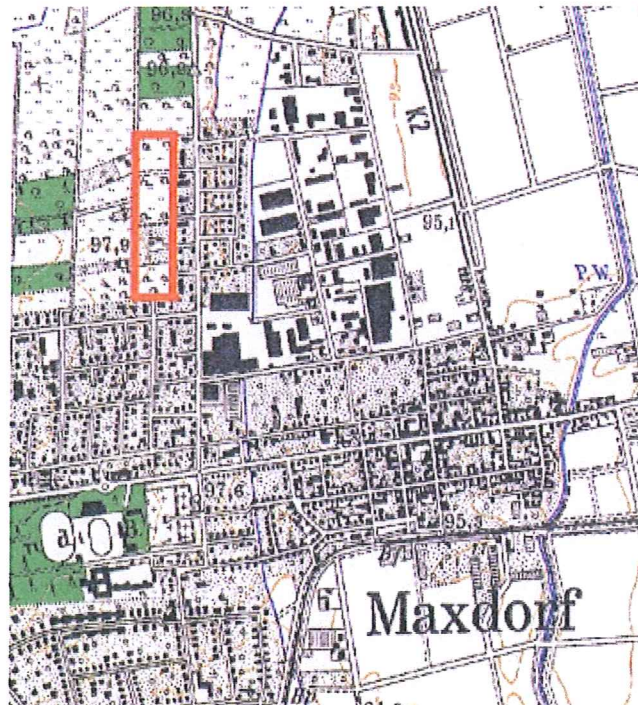


M 1:2500

Gemeinde Maxdorf

Bebauungsplan "Katzengewanne II"

Textliche Festsetzungen



Stand: 12.02.2004

WERK · PLAN >>>

ARCHITEKTEN • STADTPLANER • INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 362040
FAX : (0631) 3605151

04109 LEIPZIG
LESSINGSTRASSE 16
TEL.: (0341) 309330
FAX : (0341) 3093333

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- die Höhe baulicher Anlagen

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird auf maximal II festgesetzt.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Wandhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe. Sie wird wie folgt festgesetzt:

Für die überbaubaren Grundstücksflächen, die mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet sind, gelten folgende Höhenfestsetzungen:

- Wandhöhe max. = 5,0 m
- Firsthöhe max. = 10,0 m

Für die überbaubaren Grundstücksflächen, die mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichnet sind, gelten folgende Höhenfestsetzungen:

- Wandhöhe max. = 6,5 m
- Firsthöhe max. = 11,0 m

Für die überbaubaren Grundstücksflächen, die mit dem Buchstaben „C“ gekennzeichnet sind, gelten folgende Höhenfestsetzungen:

- Wandhöhe max. = 5,5 m

- Firsthöhe max. = 10,5 m

Untergeordnete Gebäudeteile sowie zurück tretende Gebäudeteile mit einem Anteil von bis zu 10% der Fassadenlänge können die festgesetzte Wandhöhe um max. 1,5 m überschreiten.

Die Wand- und Firsthöhe ist die Höhe zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt:

Die mittlere Höhe der Oberkante des zugeordneten Gehwegbelages der öffentlichen Verkehrsfläche oder der Mischverkehrsfläche, gemessen an den Punkten der Verkehrsflächenbegrenzung, die den straßenseitigen Eckpunkten des Gebäudes am nächsten liegen, bildet den unteren Bezugspunkt der Wand- und Firsthöhe.

Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Schnittkante der beiden Dachflächen bzw. der obere Abschluss des Daches.

GRUNDFLÄCHENZAHL UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist festgesetzt:

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) (o)

Innerhalb der offenen Bauweise sind die Gebäude je nach Planeinschrieb als Einzel- oder Doppelhäuser bzw. als Hausgruppen zu errichten.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung festgelegt.

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 30 m³ umbauten Raumes zulässig.

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis in Höhe der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen zulässig.

Die Errichtung von Carports vor Garagen ist zulässig. Ein Carport ist ein an mindestens drei Seiten offener, überdachter Stellplatz.

Aus- und Einfahrten der oberirdischen Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzten Flächen sind im Sinne von § 42 Abs. 4a StVO auszubauen.

8.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen dürfen keine Ein- und Ausfahrten oder Zugänge zu Grundstücken errichtet werden.

9. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ versehenen öffentlichen Grünflächen sind flache Mulden zur Rückhaltung und Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet anfallenden Regenwassers anzulegen, zu begrünen und extensiv zu pflegen.

10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung mit einem Mindestanteil krautiger Pflanzen von 25% einzusäen und zu mindestens 50% mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14-16 cm oder Obsthochstämmen sowie Sträuchern der Qualität 2 x v, 100-150 cm zu bepflanzen. Es sind je 100 m² zu bepflanzender Fläche ein Baum sowie 10 Sträucher der genannten Qualität zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind den Pflanzenlisten zu entnehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und zu unterhalten.

Auf den schmalen Grünflächen (5,0 m Breite) im westlichen und nördlichen Randbereich ist eine mindestens zweireihige, dichte Gehölzpflanzung vorzunehmen, die als Puffer zwischen der bebauten Ortslage und den angrenzenden empfindlichen Schutzgebieten dient. Im Abstand von 10 bis 15 m sind Einzelbäume zu pflanzen.

Auf dem im Plan gekennzeichneten Teilbereich der öffentlichen Grünfläche ist ein Kinderspielplatz zu errichten und mit Gehölzen zu strukturieren. Die Auswahl der Pflanzen ist der Artenliste zu entnehmen. Zur Erschließung des Kinderspielplatzes darf von der östlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aus ein Weg in einer Breite von max. 2,0 m angelegt werden, der mit einem wassergebundenem Belag befestigt werden kann.

Die Anlage der öffentlichen Vegetationsflächen hat spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung entsprechend dem Erschließungsfortschritt zu erfolgen.

10.2 Private Grünflächen und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, landschaftsgärtnerisch oder als Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück sind bei Einzelhäusern mindestens zwei, bei Doppelhäusern und Hausgruppen mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm und je 20 m² Grundstücksfläche ein Strauch der Qualität 2xv, 100-150 cm entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Planzeichnung dargestellte Pflanzgebote werden angerechnet. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte der Pflanzgebote sind nicht verbindlich. Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung darf maximal 10 % betragen.

Für die schmalen privaten Grünflächen (2,0 m Breite) in den südlichen und östlichen Randbereichen gilt aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen für Baumpflanzungen gemäß Nachbarrechtsgesetz kein Pflanzgebot für Bäume. Je 2 m² Fläche ist ein Strauch der Qualität 2xv, 100-150 cm entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.3 Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Die Pflanzflächen für Bäume im Straßenraum bzw. auf öffentlichen Parkplätzen müssen eine Größe von mindestens 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte sind nicht verbindlich und können wegen Leitungsverläufen o.ä. vom eingetragenen Standort abweichen. Zur Auswahl stehen insbesondere die in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten.

Die Anlage der öffentlichen Vegetationsflächen hat spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung entsprechend dem Erschließungsfortschritt zu erfolgen.

10.4 Erhalten von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 und RAS-LG-4 zu schützen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttung und Abgrabung frei zu halten. Im Falle des Abgangs sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

10.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.5.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend dem Pflege- und Entwicklungsplan „Im Sohl/Baggerweiher“ sind die mit 1 gekennzeichneten Flächen zu artenreichen, mageren Frischwiesen zu entwickeln. In den Randbereichen entlang der Kreisstraße 2 sind in einem Abstand von 10 m Baumpflanzungen gemäß dem o.g. Pflegeplan vorzunehmen. Entlang der querenden Wege sind drei-reihige Gehölzstreifen als Hecken im Pflanzabstand von 1,0 m x 1,5 m anzulegen. Die anzupflanzenden Baum- und Straucharten sind den Pflanzenlisten des Pflegeplanes zu entnehmen.

Die Pflege der Wiesen umfasst das abschnittsweise Mähen der Flächen im Abstand von ca. 2 Jahren (ab Mitte September). Zur Erhöhung des Artenreichtums wird empfohlen, eine Neuansaat oder einen Kompromiss aus Mulchen und Neuansaat mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung für feuchte Standorte (mit konkurrenzschwachen Gräsern und einer artenreichen Wildpflanzenmischung) vorzunehmen. Die Flächen dürfen nicht gedüngt und das Schnittgut muss von der Fläche entfernt werden.

Die Pflege der Gehölzpflanzungen erfolgt im Abstand von 15 bis 20 Jahren durch „auf-den-Stock-setzen“.

Die mit 2 gekennzeichneten Flächen sind zu artenreichen Sandmagerrasen zu entwickeln. Dazu ist die Fläche zunächst umzubrechen. Zur gezielten Initialisierung der typischen Artenzusammensetzung ist punktuell eine Einsaat mit bestandsprägendem Silbergras und ggf. weiteren Arten vorzunehmen. Die Pflege der Wiesen umfasst das einmalige Mähen der Flächen (ab Mitte September). Die Flächen dürfen nicht gedüngt und das Schnittgut muss von der Fläche entfernt werden.

10.5.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bei allen Abgrabungsmaßnahmen ist humoser Oberboden vom Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwendung innerhalb des Plangebietes zuzuführen. Bis zum Zeitpunkt

des Wiedereinbaus ist der Boden in Mieten bis maximal 2 m Schütthöhe zu lagern und durch geeignete Maßnahmen vor Vernässung zu schützen.

Für Aufschüttungen und Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden.

10.5.3 Regenwasser

Das durch die Versiegelung durch Bebauung und Erschließung dem örtlichen Wasserkreislauf entzogene Regenwasser ist in den Wasserkreislauf zurückzuführen.

10.5.3.1 Private Flächen

Dazu ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser am Ort des Anfalls zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Das Regenwasser ist in Zisternen oder flachen Mulden, die mit Teichen in Verbindung stehen können, zu sammeln und von dort aus zur Versickerung über die belebte Bodenzone oder zur Verdunstung zu bringen. Das auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellende Rückhaltevolumen muss pro 100 Quadratmeter versiegelter Fläche (Dachfläche oder befestigte Fläche) 4 m³ betragen.

10.5.3.2 Öffentliche Flächen

Das auf den versiegelten Verkehrsflächen anfallende bzw. in die Rinnen eingeleitete Regenwasser ist in zentrale Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung (Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) einzuleiten. Durch die Verdunstung und Versickerung ist das Regenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

10.6 Pflanzenlisten (Vorschlagslisten, nicht abschließend):

1. Bäume erster Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)
Castanea sativa (Esskastanie)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)

2. Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Populus tremula (Espe)
Pyrus pyraister (Wildbirne)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

3. Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Mespilus germanica (Mispel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

4. Obstgehölze

Apfelsorten:

Bittenfelder
Danziger Kantapfel
Heimeldinger
Gewürzluiken
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette

Birnensorten:

Gute Luise
Katzenkopf
Schweizer Wasserbirne
Stuttgarter Geißhirtle

Kirschsorten:

Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Lambsheimer Kurzstiel
Schattenmorelle

Zwetschen:

Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE FÜR DIE HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Fundamente für Bordsteine kommen auf den Privatgrundstücken zu liegen.

12. ZUORDNUNG GEMÄSS § 9 ABS. 1A BAUGB DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN FÜR MINDERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN ZU DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, AUF DENEN EINGRIFFE ZU ERWARTEN SIND

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

12.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Verkehrsflächen (Verkehrsflächen, Verkehrsberuhigte Bereiche incl. Parkplatzflächen, 5.460 m² und Fuß- und Radwege, 220 m²) werden als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

die Anlage von 5.682 m² öffentlicher Grünflächen (99% der Gesamtfläche) mit entsprechender Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie artenreicher Wieseneinsaat im Plangebiet.

12.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

die Anlage von 58 m² öffentlicher Grünflächen (1% der Gesamtfläche) mit entsprechender Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie artenreicher Wieseneinsaat im Plangebiet,

die Pflanzung von 20 Straßenbäumen im Plangebiet sowie die Umgestaltung von 13.097 m² Ausgleichsflächen im Bereich „Im Sohl/Baggerweiher“.

Dabei werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen von der Gemeinde auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1. DACH

1.1 DACHFORM

Für die Hauptbaukörper sind keine Flachdächer zulässig. Flachdächer sind als begrünte Flachdächer auf Nebengebäuden und Garagen zulässig sowie für untergeordnete, eingeschossige Gebäudeteile von Hauptbaukörpern.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Dachform bei beiden Doppelhaushälften bzw. allen Gebäuden der Hausgruppe einheitlich sein.

Nebengebäude und Garagen sind in derselben Dachform wie die Hauptbaukörper auszuführen, soweit sie nicht mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden.

1.2 DACHNEIGUNG

Die Dachneigung der Hauptbaukörper, der Nebengebäude und der Garagen darf zwischen 20° und 45° betragen. Auf Nebengebäuden und Garagen sowie auf untergeordneten, eingeschossigen Gebäudeteilen von Hauptbaukörpern sind auch Flachdächer zulässig, sofern sie begrünt werden.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Dachneigung bei beiden Doppelhaushälften bzw. allen Gebäuden der Hausgruppe einheitlich sein.

1.3 DACHEINDECKUNG

Als Dacheindeckung sind rot- bis brauntonige und grau- bis anthrazitfarbige Materialien (z.B. Ziegel oder Betondachsteine) sowie Metalleindeckung in der jeweiligen Naturfarbe zulässig.

Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen muss die Farbe der Dacheindeckung bei beiden Doppelhaushälften bzw. allen Gebäuden einer Hausgruppe einheitlich sein.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

1.4 DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE, DACHFLÄCHENFENSTER UND VERGLASUNG

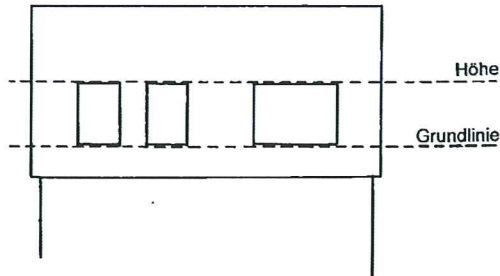
Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Werden mehrere Gauben oder Einschnitte auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf einer einheitlichen Grundlinie anzuordnen (vgl. untenstehende Skizze), und es ist jeweils ein einheitliches Format zu wählen; vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Zwerchgiebel sind zulässig.

Die Länge einer Gaube und eines Dacheinschnittes darf max. ein Drittel der Trauflänge betragen.

Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche auf einer einheitlichen Grundlinie angeordnet werden und die gleiche Höhe einhalten (vgl. untenstehende Skizze). Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.



2. FASSADENGESTALTUNG

Die Fassaden von Garagen, die an die Straße angrenzen, sind, sofern sie nicht in Sichtmauerwerk errichtet wurden, zu verputzen oder zu begrünen.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, STELLPLÄTZE UND EINFRIEDUNGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind naturnah oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten. Freistehende Müllbehälter sind im Vorgartenbereich ohne Sichtschutz unzulässig.

Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag mit hohem Fugenanteil (z.B. Betonsteinpflaster, Natursteinpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Grünfugen) oder mit einer wassergebundenen Decke zu gestalten.

Zur Straßenverkehrsfläche hin und an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Gebäudekante, von der Straßenverkehrsfläche aus gesehen, dürfen die Grundstücke nicht oder ausschließlich mit Hecken bis 1,50 m Höhe oder Natursteintrockenmauern bis max. 40 cm Höhe eingefriedet werden. Ab der vorderen Gebäudekante dürfen die Grundstücke mit max. 1,50 m hohen Einfriedungen als Holz- oder Metallzäune ohne Mauerwerkssockel oder durchgehende Sohle eingefriedet werden oder mit Mauern bis zu einer Höhe von 40 cm als Trockenmauern. Maschen- drahtzäune sind nur zulässig, soweit sie in Hecken integriert werden.

4. PARABOLANTENNEN

Parabolantennen dürfen nur auf Dachflächen angebracht werden. Die Farbe der Antennenschüssel ist der Dacheindeckung anzupassen.

III HINWEISE

1. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Bei der Vergabe von Erdarbeiten, insbesondere für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes ist jeder zutage kommende archäologische Fund wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste u. dgl. unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Landesamt für Denkmalpflege
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer
Tel. 06232/6757-0
Fax 06232/6757-60

Die Fundstelle ist soweit als möglich unversehrt zu lassen, die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Gebäude und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939.

3. GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZUNGEN

Die Grenzabstände für Pflanzungen sind nach § 44 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz einzuhalten.

4. BAUWERKSGRÜNDUNG

Die Baugrunderkundung der Fa. Arcadis Consult GmbH vom 24. Mai 2002 ist zu beachten. Gemäß dem Gutachten wird im Hinblick auf die Bauwerksabdichtung für eine eventuelle Unterkellerung der Gebäude eine Bodenplatte aus WU-Beton in Verbindung mit einer weißen Wanne gefordert. Alternativ kann eine Abdichtung gegen „nichtstauendes Sickerwasser“ nach DIN 18196-T4 in Verbindung mit einer Bauwerksdränage nach DIN 4095 oder gegen „aufstauendes Sickerwasser“ nach DIN 18196-T6, Abschnitt 9, erfolgen. Die Abdichtungen sind jeweils bis Geländeoberkante zu führen.

IV EMPFEHLUNGEN

1. BELAGSGESTALTUNG

Zur Befestigung der verkehrsberuhigten Bereiche und der Fuß- und Radwege sollen wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Pflasterbelag oder in den öffentlichen Grünflächen wassergebundene Beläge gewählt werden. Zur Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze der privaten Grundstücke sollten, soweit keine Gefahr des Schadstoffeintrages in das Grundwasser besteht,

wasserdurchlässige Beläge gewählt werden. Die Versiegelung aufgrund der Zufahrten zu den privaten Garagen und Stellplätzen sollte auf Fahrspuren reduziert werden

2. REGENWASSERNUTZUNG

Das auf den privaten Grundstücken in Zisternen gesammelte bzw. zurückgehaltene Regenwasser sollte als Brauchwasser genutzt werden (z.B. zur Gartenbewässerung).