

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

Als Art der baulichen Nutzung werden im Plangebiet festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet (MI)
- Gewerbegebiet (GE)

A 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO eingeschränkt. Die im Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 1.2 Im Mischgebiet wird die Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO eingeschränkt. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

A 2.1 Im WA und im MI wird die Höhe der Gebäude (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Straßenverkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, mit max. 6,60 m festgesetzt.

A 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Wandhöhen zulässig.

A 2.3 Die Wandhöhe gem. Textziff. A 2.1 darf im MI, bedingt durch gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen (höhere Raumhöhen), um max. 1,5 m überschritten werden.

A 2.4 Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen zwischen OK Straßenverkehrsfläche und der Oberkante Dachhaut am First bzw. höchstem Punkt der Dachfläche (= OK DF), wird im WA, im MI und im GE mit max. 13,0 m festgesetzt.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 4 BauNVO)

A 3.1 Im WA und MI ist die offene Bauweise festgesetzt.

A 3.2 Im Gewerbegebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit den erforderlichen Grenzabständen. Abweichend davon sind jedoch Gebäude mit Längen von mehr als 50 m zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

A 5. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 u. 14 BauNVO)

A 5.1 Im WA und MI sind Garagen mindestens 5,0 m hinter die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Siemensstraße, Raiffeisenstraße, Erschließungsstich) zurückzustellen. Carports sind innerhalb dieses 5 m-Streifens zulässig, wenn vor diesem keine Einfriedung bzw. kein Tor angebracht wird. Die seitliche Schließung der Carports darf nur bis zur Höhe der Einfriedung erfolgen.

A 5.2 Im MI sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen gem. Planeintrag zulässig, jedoch nicht auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

A 5.3 Nebengebäude im WA-Gebiet sind nur bis zu einer Größe von 18 m².

A 5.4 Nebengebäude sind im WA und MI mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im WA und MI wie folgt beschränkt:

- Einzelhaus max. 3 WE
- Doppelhaus max. 2 WE (je Doppelhaushälfte)

A 7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a+b BauGB)

A 7.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

A 7.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu begrünen und dauerhaft als Grünflächen zu sichern.

A 7.3 Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind standortgerechte und heimische Laubbäume II. Ordnung (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) oder Obsthochstämme in regionstypischen Sorten (Mindesthöhe Kronenansatz 1,80 m) in nachfolgend festgesetztem Umfang zu pflanzen:

- Im WA auf mind. 40 % der Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke je angefangene 100 m² mindestens ein Baum.
- Im MI auf mind. 20 % der Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke je angefangene 100 m² mindestens ein Baum.
- Im GE auf mind. 20 % der Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke je angefangene 100 m² mindestens ein Baum.

A 7.4 Die im Plan dargestellten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sind von Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen frei zu halten.

A 8. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Plan vermerkte Leitungsrecht (lr) gilt zugunsten des Versorgungsträgers.

A 9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei einer Erweiterung der baulichen Anlagen **und einer Neuerrichtung baulicher Anlagen** der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Fläche im Osten dürfen im Bereich der südlichen Fassade des Erweiterungsgebäudes **oder des Neubaus** keine schalltechnisch relevanten Öffnungen (Fenster, Türen, Lüftungsöffnungen etc.) oder andere Geräuschquellen (z.B. technische Anlagen) vorgesehen werden.

A 10. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO

B 1. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

B 1.1 Im WA und MI darf die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m, jeweils gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten.

B 1.2 Im WA und MI ist entlang der öffentlichen Straßen die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht zulässig.

Geeignete Heckenpflanzen sind: z.B. Feldahorn, Weißdorn und Liguster.

Je laufenden Meter sind mindestens 3 Pflanzen vorzusehen.

Qualitäts- und Größenbindung: 3x verpflanzte Ware 100-150 cm hoch

B 1.3 Bei Doppelhäusern sind 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. 4,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, zulässig. Die Sichtblenden dürfen nicht in die Vorgärten, das ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, ragen.

B 2. Vorgärten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im WA und MI dürfen die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

C 2. Wandflächen von mehr als 10 m² ohne Fenster- und Türöffnungen sollen mit Kletterpflanzen berankt werden. Als selbstklimmende Pflanzen sind z.B. Efeu oder Wilder Wein, als Pflanzen mit Kletterhilfe sind z.B. Klematis, Glycinien und Kletterrosen geeignet.

C 3. Für die Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sollen Natriumdampflampen verwendet werden.

C 4. Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. mit in Sand verlegtes, mit Fugen versehenes Pflaster, mit Rasengittersteinen, als Schotterrassen oder als wassergebundene Decke angelegt werden. Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden.

C 5. Die auf den Baugrundstücken anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer sollen vorhehaltlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis auf den Grundstücken versickert, zur Gartenbewässerung genutzt und/oder als Brauchwasser verwendet werden.

C 6. Die Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde ist zu beachten.

C 7. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

C 8. Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird empfohlen, falls eine Unterkellerung vorgesehen ist, diese (Unterkellerung) wasserdicht auszuführen.

C 9. Durch Anlagenbetreiber im Gewerbegebiet ist die Erfüllung der Kriterien der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 26. August 1998 unter Beachtung der schalltechnischen Vorbelastung nachzuweisen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtl. Genehmigungsverfahren vom 23. 10. 2007 (BGBl. I S. 2470)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), Zuletzt geändert durch Art. 3 UmwelthaftungsRL-UmsetzungsG vom 10. 5. 2007 (BGBl. I S. 666)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 V v. 23.12.2004 I 3758

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1 2. LandesbauO-ÄndG vom 4. 7. 2007 (GVBl. S. 105)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005 (GVBl. S.387)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 28. September 2005, GVBl 2005, S. 387

Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2.3.2006, GVBl. 2006, S. 97

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Oktober 2007, GVBl. S. 191

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. März 2006 (GVBl. S. 57)

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE FORTSETZUNG

C 10. Das Wohngrundstück Siemensstraße 6 und der südlich angrenzende Bereich liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Änderungsplan IV mit Erweiterungsplan IV zum Bebauungsplan Heideweg-Ost“, genehmigt mit Verfügung vom 31.10.1978 unter Az. 63/610-07 Maxdorf 3f. Dieser Bebauungsplan setzt für diese Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet fest. Er wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siemensstraße-Raiffeisenstraße“ geändert.

Der Bebauungsplan „Heideweg-Ost“ - Änderung 7 hat den Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zum Inhalt. Außerdem wurden hier Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Auch dieser Bebauungsplan wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siemensstraße-Raiffeisenstraße“ geändert.