

-
- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- B. **GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)
- C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE** (unverbindlich)
-

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach BauGB und BauNVO

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhe) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Fahrbahn und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

II - geschoss. Doppelhäuser : max. 6,60 m

III* - geschoss. Einzelhäuser : max. 7,30 m

~~(*) ein 3. Vollgeschöß im Dachgeschöß)~~

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

2.3 Die Doppelhaushälften dürfen nicht mehr als jeweils 2 Wohnungen enthalten.

2.4 Bei der Berechnung der Geschößflächenzahlen (GFZ) sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

A 3. Besondere Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Auf den mit b gekennzeichneten Grundstücken gilt die „besondere Bauweise“, hier: einseitige Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze.

3.2 Für den in der Planzeichnung mit g gekennzeichneten Grundstücksteil gilt die geschlossene Bauweise.

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

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,00 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Vorbauten wie Treppenhäuser, Erker, Wintergärten u.ä. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

Diese Festsetzungen gelten nicht für die straßenseitigen Baulinien bei den Grundstücken ohne Vorgärten entlang der Maxstraße.

**A 5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB - § 12 u. 14 BauNVO)**

5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.

5.2 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 18 m² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig.

A 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a+b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 14.06.1994 und § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 22.04.1993)

6.1 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume 2. Größenordnung zu pflanzen.

Die Bäume sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

Feldahorn Eberesche Mehlbeere

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt
Stammumfang 14 - 16 cm

Im Einfahrtbereich der Grundstücke können die Bäume um jeweils 1,5 m nach beiden Seiten parallel zur Erschließungsstraße verschoben werden.

6.2 Je Baugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum 2. Größenordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt
Stammumfang 14 - 16 cm
Obsthochstämme: Stammumfang 10 - 12 cm

6.3 Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ und den Verkehrsgrünflächen ist je 1,5 m² ein Strauch vorzusehen. Dabei sind mindestens 50% einheimische Arten zu verwenden.

Qualitäts- und Größenbindung: 2 x verpflanzt,
mind. Höhe = 100 - 150 cm.

6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der im Plangebiet nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind auf einem 513 m² großen Teil des Flurstückes Nr. 2867, Gewanne „Im Sohl“ in der Gemarkung Maxdorf (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen in der Planzeichnung) folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung
- Umwandlung der Fläche in eine Streuobstwiese
- Pflanzung von 11 Bäumen auf der gesamten Grundstücksfläche
Mindestabstand der Bäume untereinander 10,0 m.
- Die Artenverteilung ist wie folgt vorzunehmen:
4 Apfelbäume, 2 Birnbäume, 2 Pflaumenbäume, 2 Kirschbäume sowie 1 Speierling
- Einsaat der Parzelle mit einer Samenmischung für hochstaudenreiche Feuchtwiesen mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 20%, bis 2 Mahden pro Jahr mit frühestem Termin für den ersten Schnitt 01.06. Obstbäume als Hochstämme (≥ 1,80 m) anzupflanzen.

6.5 Bei der Bepflanzung entlang der Rhein - Haardt - Bahn darf keine Sichtbehinderung vom Bahnübergang (Fußgönheimer Straße) auf die RHB-Strecke entstehen.

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

Bei den Wohngebäuden nördlich der Rhein-Haardt-Bahn sind bei allen zur Rhein-Haardt-Bahn hin orientierten Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster mindestens der Klasse III vorzusehen. Auf Textziffer C 18. wird verwiesen.

A 8. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Beiderseits der Straßen- und Wegeflächen wird ein 2,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 86 LBauO

B 9. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

9.1 Dachform und Dachneigung

Einzelhäuser	:	Satteldach, Walmdach	35° - 45°
Doppelhäuser	:	Satteldach	35° ± 3°
Nebengebäude und Garagen	:	Flachdach, flachgeneigtes Sattel- o. Pultdach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 15°

9.2 Die Breite von Dachgauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, jedoch max. 3,0 m, betragen.

- 9.3 Nebengiebel werden mit den Maximalmaßen der Gauben zugelassen. Die Wandhöhe der Wohngebäude und der Nebengiebel muß identisch sein. Der First von Nebengiebeln muß mind. 1,0 m unter dem First des Wohngebäudes liegen
- 9.4 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu wählen.

B 10. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 10.1 Die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 0,80 m, jeweils gemessen ab OK Fahrbahn, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

Die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke entlang der Maxstraße sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

- 10.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht zulässig. Allseitig nicht gestattet ist die Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler).

Die Anpflanzung von Hecken auf der straßenabgewandten Seite ist zulässig. Geeignete Heckenpflanzen sind: z. B. Feldahorn, Weißdorn, Liguster, Eiben, Stechpalme.

Je laufenden Meter sind mindestens 2 Pflanzen vorzusehen.

Qualitäts- und Größenbindung: 3 x verpflanzte Ware 100 - 150 cm hoch.
Eibe und Stechpalme sind mit Ballen zu pflanzen.

- 10.3 Bei den Doppelhäusern sind zwischen den einzelnen Gebäudeabschnitten Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,0 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4 m, gemessen ab Gebäudeaußenwand, zulässig.

**B 11. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO)**

- 11.1 Die Vorgärten, d.s. die Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind zu mind. 1/2 ihrer Fläche zu begrünen.
- 11.2 Abgrabungen der Vorgärten unter die Straßenhöhe sind nicht zulässig (i. S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 i.V. § 10 Abs. 1 LBauO).

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE (unverbindlich)

- C 12. Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln, im Gartenbereich als Brauchwasser zu verwenden oder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Sofern erforderlich, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung einzuholen.
- C 13. Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen. Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder aus Außengebieten stammendes Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.
- C 14. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundener Decke zu befestigen.
- C 15. Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen von mehr als 10 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen: Dabei können wahlweise sowohl Selbstklimmer wie Efeu und Wilder Wein als auch Pflanzen, die Kletterhilfen benötigen, wie Klematis, Glycinien und Kletterrosen verwendet werden.
- C 16. Flachdächer von Garagen und Dachflächen der Gebäude mit weniger als 15° Dachneigung sollen extensiv begrünt werden.
- C 17. Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung öffentlicher Verkehrswege und für Werbeanlagen energiesparende Lichtquellen mit gebündelter, nicht diffuser Strahlung zu verwenden.
- C 18. Ausgehend von der „Rhein-Haardt-Bahn“ südlich des Plangebietes ist zeitweilig mit Lärmimmissionen zu rechnen. Auf Textziff. A 7 wird verwiesen.
- C 19. Im Hinblick auf die südlich des Gebietes vorbeiführende Bundesautobahn (A 650) können gegen den Straßenbaulasträger der A 650 keine Ansprüche Dritter bezüglich Lärmschutz geltend gemacht werden.
- C 20. 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.

Genehmigt

mit Verfügung vom
23. Juli 1998

Az. 63/610-13
Maxdorf 19

Ludwigshafen am Rhein
den 23. Juli 1998

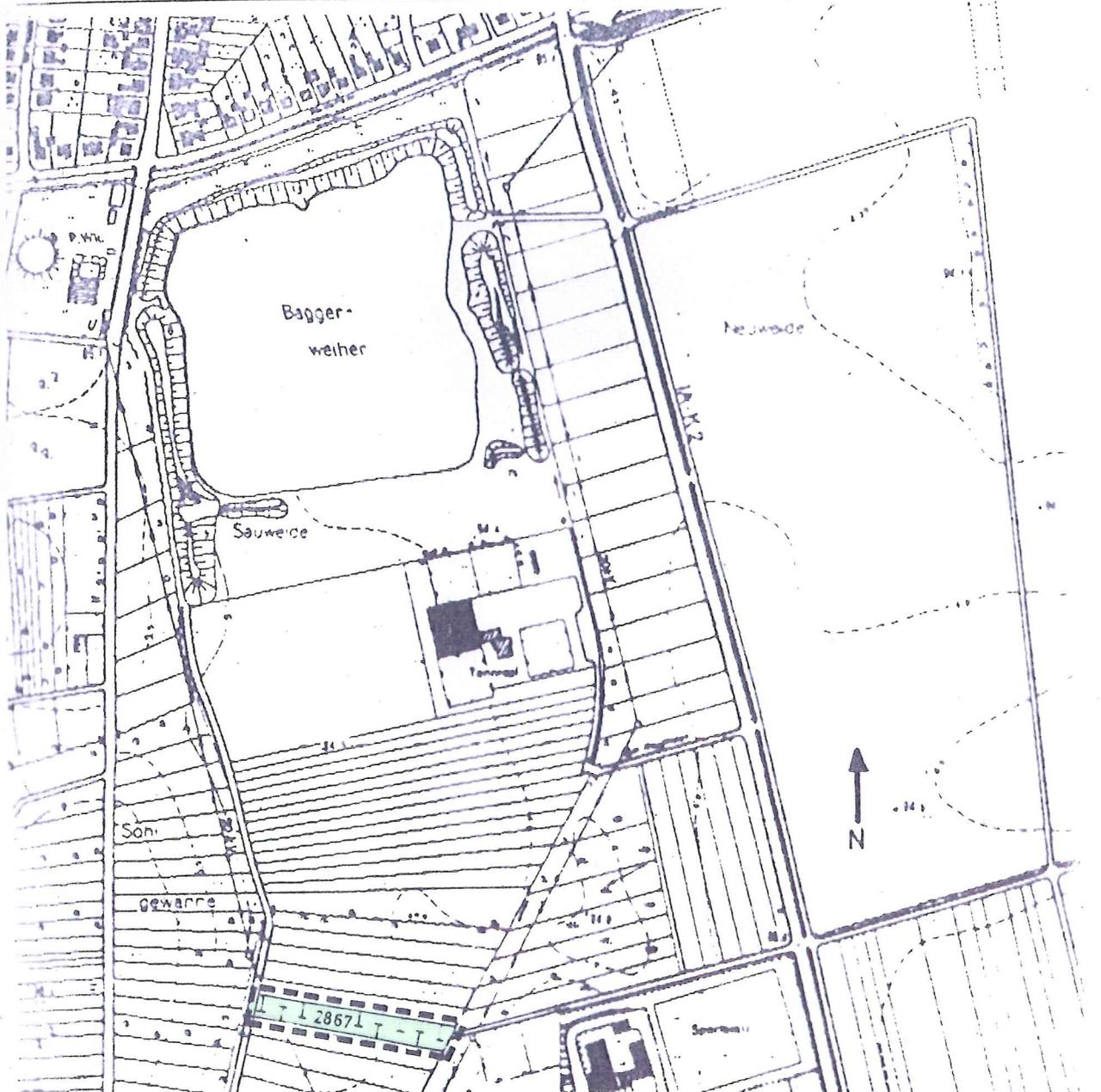
Kreisverwaltung

[Handwritten Signature]
(Dr. Kühn)



GEWANN „IM SOHL“ FLST. NR. 2867,

GESAMTGROSSE : 2490 m²



BP. „SÜDLICH DER MAXSTRASSE“ - 1. BAUABSCHNITT

ERSATZFLÄCHE = 513 m²

