

-
- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes
- B. **ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. Nr. 4)
-

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 storende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

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

bei II = I+D-geschoss. Gebäuden:	max. 4,50 m
bei II - geschoss. Gebäuden:	max. 6,60 m

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

- 2.3 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird wie folgt beschränkt:

- entlang der Raiffeisenstraße, der Sohlstraße und der Westseite der Planstraße A 2:

- Einzelhäuser	max. 6 Wohnungen je Einzelhaus
- Doppelhäuser	max. 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte
- Reihenhäuser	max. 2 Wohnungen je Reihenhauseabschnitt

- entlang der Planstraßen A, A1, A3 und A4 :

- Einzelhäuser	max. 3 Wohnungen je Einzelhaus
- Doppelhäuser	max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

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

Auf den mit b gekennzeichneten Grundstücken wird die „besondere Bauweise“, hier: einseitige Grenzbebauung festgesetzt:

b 1 = an der östlichen Grundstücksgrenze
b 2 = an der westlichen Grundstücksgrenze

A 4. 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 5. Grundstücksmaße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksbreite bei Hausgruppen (Reihenhäusern) wird mit mind. 7,50 m festgesetzt.

A 6. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 u. 14 BauNVO)

6.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Garagen auch an den im Plan festgesetzten Stellen zulässig.

6.2 Bei Hausgruppen (Reihenhäusern) sind die Garagen in die Erdgeschosse der Wohngebäude einzubeziehen.

S.U.

A 7. 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.

A 8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei den Gebäuden entlang der und senkrecht zur Raiffeisenstraße sind Fenster von Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zum Gewerbegebiet nördlich der Straße nicht zulässig.

A 9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a + b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz i.d.F. v. 27.03.1987)

9.1 Die im Plan besonders gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Sie sind bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

9.2 Die Verkehrsgrünflächen und die Grünfläche am Neugraben sind mind. zur Hälfte mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen. An den in der Planzeichnung angegebenen Stellen sind Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

9.3 Auf jedem Baugrundstück ist im Vorgartenbereich mind. ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

9.4 Je 120 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

9.5 Garagen und Gebäude mit Dachneigungen bis 15° sind zu begrünen.

9.6 Für die Bepflanzung der Flächen gem. Textziff. A 9 und B 12 sind die Bäume und Sträucher sowie Kletterpflanzen aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn
Flatterulme

Bergahorn
Stieleiche

Esche
Winterlinde

B

B

Feldulme sowie andere heimische Arten

Schwarzpappeln (nur am Neugraben)

Qualitäts - und Größenbindung:

Hochstämme, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm in 1,0 m Höhe.

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	Hainbuche	Wildapfel
Wildkirsche	Wildbirne	Speierling
Elsbeere	sowie andere heimische Arten	

(jeweils nur am Neugraben:) Schwarzerle Bruchweide Mandelweide

Qualitäts - und Größenbindung:

Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 -175 cm

S.U.

Sträucher

Berberitze	Hartriegel	Kornelkirsche
Hasel	Pfaffenhutchen	Heckenkirsche
Schlehe	Hundsrose	sowie andere heimische Arten

Wasserschneeball (nur am Neugraben)

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

Kletterpflanzen

Pfeifenwinde	Trompetenblume	Baumwürger
Waldrebe	Spindelstrauch	Knöterich
Efeu	Hopfen	Kletterhortensie
Winterjasmin	Geißblatt	Wilder Wein
Kletterbrombeere	Weinrebe	Glyzinie

- 9.7 Bei der Gestaltung des Kinderspielplatzes dürfen keine ungeeigneten (z.B. giftige) Pflanzen verwendet werden.

B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 10. Dacher (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude I- u. I+D-geschoss.	:	Satteldach, Walmdach, Pultdach	20° - 48°
Wohngebäude II-geschoss.	:	Dachform wie vor, jedoch	27° - 35°
Garagen und Nebengebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0° - 15°

- 10.2 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, max. 3,0 m, betragen.

- 10.3 Für die Eindeckung geneigter Dacher sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu wählen.

B 11. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 11.1 Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 0,80 m, jeweils gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten. Die Sokkelhöhe der Einfriedungen darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 11.2 Entlang der 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 Sockel oder Pfeiler) nicht zulässig.
- 11.3 Bei Reihen- und 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.

B 12. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 12.1 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen.
- 12.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 1/3 mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen.
- 12.3 10 % der neu entstehenden Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Bemessungsgrundlage : pro 6 lfdm ein Selbstklimmer.
- 12.4 Bäume, Straucher und Kletterpflanzen sind aus der Artenliste Ziff. A 9.6 auszuwählen. Obsthochstämme und Obststräucher sind allgemein zulässig.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 13. Unverschmutztes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll (z.B. in Behältern oder Zisternen) gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Soweit erforderlich, ist dafür eine wasserrechtliche Genehmigung oder Erlaubnis einzuholen.
- C 14. Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. in Sand verlegtes, mit Fugen versehenes Pflaster, mit Rasengittersteinen, als Schotterrasen oder als wassergebundene Decke angelegt werden. Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden.
- C 15. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 Blatt 2 abzutragen, zu lagern und wieder einzubauen.

- C 16. Als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten öffentlichen Eingriffe (Erschließung) soll der Neugraben auf einer Länge von ca. 150 m durch Abflachung der Böschungen (1:3 bis 1:5), Verbreiterung der Gewässersohle und die Anpflanzung standortgerechter Gehölze umgestaltet werden. Die Böschungsbereiche und die Böschungsschultern sind durch extensive Pflegemaßnahmen, wie einschürige Mahd im Abstand von 2 - 5 Jahren, zu pflegen.
- C 17 Die grünordnerischen Festsetzungen sind als Teil der Bauanträge in einem Freiflächengestaltungsplan M. 1:1000 darzustellen.
- C 18. An den Baulastträger der L 527 können keine Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden.
- C 19. 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.



Ortsgemeinde Maxdorf / Pfalz

Änderung II zum Bebauungsplan „Südlich der Raiffeisenstraße I“

Aktenzeichen: 610-134-29



Seite 1

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl 1998 I S. 317) 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)

A 6. **Garagen, Nebengebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 u. 14 BauNVO)

6.1 Die Garagenstellung richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

6.2 Nebengebäude sind bis zu einer Größe von max. 18 m² zulässig.

Maxdorf, den 19.03.2001




(Hauck)
Ortsbürgermeister

