

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) 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)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO)

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

bei II* - geschossigen Gebäuden :	max. 4,50 m
bei II - geschossigen Gebäuden :	max. 6,50 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 -rücksprüngen ergeben.

- 2.3 Bedingt durch die unterschiedliche Geländehöhe zwischen Hauptstraße und den Baugrundstücken können im Kellergeschoß Vollgeschosse entstehen. Diese sind jedoch bei der Berechnung gem. § 2 Abs. 4 LBauO nicht als Vollgeschosse anzurechnen.
- 2.4 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe) gem. Textziff. A 2.1 darf, bedingt durch gewerbliche Nutzung (höhere Raumhöhen), um max. 0,80 m überschritten werden.
- 2.5 Im Bereich der offenen Bauweise wird die Breite der Gebäude auf max. 25 m beschränkt.
- 2.6 Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahlen (GFZ) sind gem. § 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)

Auf den mit b gekennzeichneten Grundstücken gilt die „besondere Bauweise“, hier: einseitige Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze. Bei einer Zusammenlegung benachbarter Grundstücke ist ausnahmsweise auch die offene Bauweise zulässig. Es gilt dann Textziff. A 2.5 entsprechend.

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 untergeordnete Vorbauten wie Treppenhäuser, Erker, Wintergärten u.ä. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

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

- 5.1 Garagen sind, sofern im Plan nichts anderes festgesetzt ist, mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 5.2 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 18 m² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

6.1 Pflanzungen im öffentlichen Bereich

Auf der Nordseite der Hauptstraße sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen Bäume in Reihe zu pflanzen. Die angegebenen Pflanzstandorte können um jeweils 1,50 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden. Als Baumarten kommen folgende Arten zur Auswahl:

Spitzahorn
Stieleiche

Traubeneiche
Kaiserlinde

Esche
Linde

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme (Stammhöhe mindestens 2,5 m)
3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 14-16 cm.

- 6.2 Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

A 7. Aufschüttungen; Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 7.1 Aufschüttungen hinter der hinteren Baugrenze sind nicht zulässig.
- 7.2 Auf den privaten Grundstücken nördlich der Hauptstraße wird ein 2,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

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

In den Wohngebäuden entlang der Hauptstraße (Landesstraße 527) sind bei allen Aufenthaltsräumen, die zur Straße hin orientiert sind, Lärmschutzfenster der Klasse 3 vorzusehen.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 86 LBauO

B 9. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

9.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude	:	Satteldach, Walmdach	30° - 45°
Nebengebäude und Garagen	:	Flachdach, flachgeneigtes Satteldach 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, 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 lediglich Ziegel in den Farben naturrot bis mittelbraun zulässig.

9.5 Wird von der „besonderen Bauweise“ entlang der Hauptstraße abgewichen und eine Gebäudestellung gem. Ziff. A 2.5 gewählt, so wird eine ost-westlich ausgerichtete Hauptfirstrichtung festgesetzt.

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 Gehweg, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

10.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten 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 und Pfeiler) nicht zulässig.

10.3 In den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist statt der Anordnung von Einfriedungen gem. Ziff. 10.2 die Anpflanzung von Hecken mit verstärkendem Drahtgeflecht generell zulässig. Ihre Höhe darf 1,6 m nicht überschreiten. Als Heckenpflanzen sind wahlweise zu verwenden: Feldahorn, Weißdorn, Liguster, Eiben, Stechpalme.

Je laufendem Meter sind mindestens 5 Pflanzen zu verwenden.

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

10.4 Die Errichtung von seitlichen Stützmauern ist bei den Grundstücken entlang der Hauptstraße allgemein zulässig. Ihre Höhe darf die OK Gehweghöhe der Hauptstraße, ihre Tiefe die hintere Baugrenze nicht überschreiten.

10.5 Die Festsetzungen über die Gestaltung der Baugrundstücke gelten jeweils nur für Neubauten.

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

- 11.1 Die Vorgärten entlang der Hauptstraße, d.s. die Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind zu mind. 1/3 ihrer Fläche gärtnerisch zu gestalten. Nicht standorttypische Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 11.2 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mindestens 50 % zu begrünen.

Genehmigt

mit Verfügung vom
26. März 1999

Az. 63/610-13

MAXDORF 22

Ludwigshafen am Rhein
den 26. März 1999

Kreisverwaltung

[Handwritten Signature]
(DR. KÜHN)

I. Fertigung

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. Rasengittersteine, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundener Decke zu befestigen.
- C 15. Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen von mehr als 10 m² sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden: Dabei können wahlweise sowohl Selbstklimmer wie Efeu und Wilder Wein als auch Pflanzen, die Kletterhilfen benötigen, wie Clematis, Glycinien und Kletterrosen verwendet werden.
- C 16. An den Baulastenträger der L 527 können keine Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden.
- C 17. Der Bestand der L 527 darf durch eventuelle Abgrabungen nicht gefährdet werden.
- C 18. 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 19. Für die Eigentümer der Grundstücke fallen keine Kosten an, solange nicht gebaut wird.