

-
- 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. **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)
-

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)

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:

Wohngebäude Typ A			
II*-geschossig -	Straßenseite	:	max. 4,50 m
	Gartenseite	:	max. 5,50 m
(*=ein 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß)			

Wohngebäude Typ B			
II*-geschossig -	Straßenseite	:	max. 5,50 m
	Gartenseite	:	max. 7,20 m
(*=ein 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß)			

Garagen zw. den Häusern Typ B			
	Straßenseite	:	max. 5,50 m
	Gartenseite	:	max. 7,20 m

Nebengebäude und sonstige Garagen	:	max. 2,80 m
-----------------------------------	---	-------------

2.2 Die Wohngebäude Typ A und Typ B dürfen nicht mehr als jeweils 2 Wohnungen enthalten.

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

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

In dem mit b bezeichneten Bereich gilt die „besondere Bauweise“ = hier: Einzelhäuser in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen gem. LBauO oder in geschlossener Bauweise mit einer bis zu 80 m langen Hauszeile, d.s. Einzelhäuser mit zwischen den Häusern angeordneten, straßenseitig maximal 5,50 m hohen Garagenbauten, in denen im Obergeschoß (OG) Aufenthaltsräume zulässig sind.

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

4.1 Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen zu errichten.

4.2 Bei der Errichtung einer Garage auf dem Einzelhausgrundstück darf das vorhandene, grenzständige Fenster des Anwesens Bachgasse 2 (Flst. Nr. 149 - außerhalb des Geltungsbereichs) nicht zugebaut werden.

4.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V. mit § 17 LPFIG Landespflegegesetz i.d.F. vom 14.06.1994)

5.1 Die im Bebauungsplan als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

5.2 Auf den privaten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch je 1,5 m² Pflanzfläche anzulegen. In der Strauchfläche ist im Abstand von jeweils ca. 8 m ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

5.3 Vegetationsauswahl

Die Pflanzungen nach Textziff. A 5.1 und A 5.2 sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume:

Erle	Feldahorn	Hainbuche und andere heimische Arten
------	-----------	---

Qualitäts- u. Größenmerkmale: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Sträucher:

Roter Hartriegel	Heckenkirsche	Faulbaum
Salweide	Purpurweide	Mandelweide
Korbweide		und andere heimische Arten

Qualitäts- u. Größenmerkmale: 2 x verpflanzt, mind. Höhe = 100 - 150 cm

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

Zum Ausgleich der nicht im Plangebiet ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind auf einem 1.500 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 10 Bäumen auf der Gesamtfläche, Mindestabstand der Bäume untereinander 10,0 m.
- Die Artenverteilung ist wie folgt vorzunehmen:
3 Apfelbäume, 2 Birnenbäume, 2 Pflaumenbäume, 2 Kirschbäume sowie 1 Speierling
- Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen
- Die Fläche ist jährlich einmal ab Juli zu mähen, das Mahdgut von der Fläche zu entfernen

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 86 LBauO

B 6. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

6.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude Typ A und B	:	Satteldach	38° - 45°
Garagen, Nebengebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Sattel- o. Pultdach oder Dachform und Neigung wie beim Hauptgebäude	0° - 15°

6.2 Die Gesamtbreite von Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen. Die maximale Gaubenbreite wird mit 3,0 m festgesetzt.

6.3 Nebengiebel werden mit den Maximalmaßen der Gauben zugelassen. Die Wandhöhe der Wohngebäude und der Nebengiebel muß identisch sein.

6.4 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu wählen.

B 7. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

7.1 Entlang des Floßbachs ist am westlichen Rand der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ein Zaun mit einer Mindesthöhe von 1,50 m anzubringen. Das Unterbrechen des Zaunes durch Türen ist nicht zulässig.

7.2 Die südliche Grundstücksgrenze ist durch einen mind. 1,50 m, max. 1,80 m hohen Zaun zum Gelände der Rhein-Haardt-Bahn hin abzugrenzen.

B 8. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

8.1 Die unbebauten Flächen sind zu mind. 50 % einzugrünen.

8.2 Auf je 6 Stellplätze ist mind. 1 heimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.

C SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 9. Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Die Verkehrsflächen (Priv. Fahrwege, Pkw-Stellplätze) sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, breitgefugtes Großpflaster o.ä.) befestigt werden.
- C 10. Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln, im Gartenbereich als Brauchwasser zu verwenden oder auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern erforderlich, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung einzuholen sowie im Bedarfsfall eine Befreiung vom Anschluß- und Benutzerzwang beim Zweckverband zu beantragen.
- C 11. Die Oberflächenwässer der Straßen, Wege und Stellplätze sollen an das in der Ziegelstraße vorhandene Trennsystem angeschlossen werden.
- C 12. Für das Wohngebiet soll ein gemeinsamer Standplatz für Mülltonnen im Bereich der Ziegelstraße vorgesehen werden.
- C 13. In dem Gebiet ist zeitweilig mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Bei extremer Hochwasserführung des Floßbaches kann eine Überflutung des Geländes eintreten. Die Kellergeschosse der Gebäude sind entsprechend auszubilden.
- C 14. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte per Beschluß vom 22.12.1994.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.01.1995
3. Der Beschluß über die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 14.09.1995 gefaßt und am 17.11.1995 öffentlich bekannt gemacht.
Die Auslage erfolgte vom 27.11.1995 bis 22.12.1995
4. Der Freigabebeschuß zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 14.09.1995; die Anhörung erfolgte mit Schreiben vom 20.11.1995.
5. Die Ausräumung der Anregungen und Bedenken erfolgte in der Sitzung am 14.03.1996; das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 18.03.1996 mitgeteilt.
6. Aufgrund einer Planänderung erfolgte ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren der öffentlichen Planungsträger mit Schreiben vom 18.07.1996.
In der Sitzung am 17.10.1996 wurde hoerüber beraten und das Ergebnis mit Schreiben vom 29.11.1996 mitgeteilt.
7. Der Zustimmungs- und Auslagebeschluß erfolgte am 17.10.1996
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.12.1996.



GELTUNGSBEREICH VON FLÄCHEN FÜR ERSATZMASSNAHMEN

GEWANN „IM SOHL“ FLST. NR. 2867

M. 1:5000

