

I. Fertigung

**ORTSGEMEINDE
MAXDORF**

ZUR VERFÜGUNG
DER KREISVERWALTUNG
LUDWIGSHAFEN A. RH.
VOM: 04. März 1999
Az.: 63/610-13 MAXDORF 21

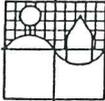
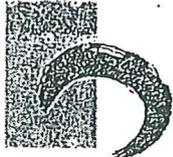
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

**BEBAUUNGSPLAN
"VEREINSGELÄNDE - IM SOHL"**

JANUAR 1998 / MÄRZ 1998
OKTOBER 1998

Bearbeiter

<p>butsch + faber landschafts- und ortspanung</p> 	 <p>Reichenbach</p>	<p>Büro für Landschaftsplanung Siedlungsökologie und Stadtgestaltung</p> <p>Wilfried Reichenbach Diplomingenieur, Freier Landschaftsarchitekt, BDLA</p> <p>Gartenstraße 17, 67547 Worms Telefon 0 62 41 - 2 28 80 Telefax 0 62 41 - 8 76 22</p>
--	---	---

BEARBEITER: DIPL.-ING. A. BUTSCH

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 10 und 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet "Tagesförderstätte für Behinderte" (§ 11 BauNVO) dient ausschließlich der Unterbringung einer Einrichtung für Behinderte.
Zulässig sind alle Anlagen, die der Zweckbestimmung Tagesförderstätte für Behinderte entsprechen.
Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke im Rahmen der Zweckbestimmung.
Wohnungen sind unzulässig.

1.1.2 Das Sondergebiet "Vereinsanlagen" (§ 10 BauNVO) dient der Unterbringung von Anlagen für Vereine.
Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen, die der Zweckbestimmung "Vereinsnutzung" entsprechen. Hierzu zählen insbesondere Vereinsheime, Anlagen für sportliche Zwecke, Freianlagen und Übungsplätze.
Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften.
Wohnungen sind unzulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Der im Plan festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl ist Höchstwert und darf nicht überschritten werden.

1.2.2 Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Bebauungsplangebiet als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Höchstgrenze der Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erschließungsstraße bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut, wird 4,0 m festgesetzt.

Als Höchstgrenze der Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Erschließungsstraße wird 8,5 m festgesetzt.

1.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 offene Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.3.2 Baugrenze

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.4.2 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig.

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Entlang des Neugrabens sind im Abstand von 4 - 6 m beidseitig folgende Baumarten anzupflanzen :

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Schwarzpappel (*Populus nigra*)
- Korbweide (*Salix viminalis*)
- Silberweide (*Salix alba*)

50% der Flächen sind ausschließlich mit Laubgehölzen der im landespflegerischen Planungsbeitrag beigefügten Pflanzenliste mit den dort angegebenen Mindestpflanzqualitäten wie folgt zu bepflanzen :

Pro 2 m² ein Strauch, pro 150 m² ein Baum II. Ordnung – bei Reihenpflanzungen : Pflanzabstand : max. 7 m untereinander, pro 300 m² ein Baum I. Ordnung – bei Reihenpflanzungen : Pflanzabstand : max. 10 m untereinander.

Die verbleibenden Flächen, auf denen Versickerungsgräben und Mulden anzulegen sind, werden durch abschnittsweise Mahd im Abstand von 3 - 5 Jahren gepflegt. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Anwendung von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig. Erdaufschüttungen sind nicht zulässig.

1.5.2 Erhaltung von Bäumen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

1.5.3 Anpflanzen von Bäumen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische Bäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

1.5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine 5-reihige, stufig aufgebaute Pflanzung, ausschließlich mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführten Pflanzen und der dort angegebenen Pflanzengüte anzulegen.

Pro 2 m² dieser Flächen ist ein Strauch, pro 100 m² ein Baum II. Ordnung Ordnung – bei Reihenpflanzungen : Pflanzabstand : max. 7 m untereinander, und pro 200 m² ein Baum I. Ordnung – bei Reihenpflanzungen : Pflanzabstand : max. 10 m untereinander, anzupflanzen.

Der Reihenabstand beträgt 1,5 m. Erdaufschüttungen sind nicht zulässig.

1.5.5 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassaden und Mauern sind zur Verbesserung des Kleinklimas mit Fassadenbegrünung (standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen) zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze / 2 lfdm.

1.5.6 Die Verkehrsnebenflächen, z.B. Parkflächen, sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 25 % Grasfläche oder bodendeckendem Bewuchs aufweisen.

1.5.7 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 20 % mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu erhalten. Pro 200 qm sind ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder Obstbaumhochstamm in der Qualität STU 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.5.8 Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit mind. 2,50 m breiten Pflanzstreifen zu gliedern und mit Gehölzen und Stauden einzugrünen. Für jeweils 6 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. (Pflanzqualität, STU 16, gemessen in 1 m Höhe)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit einer Minstdachneigung von 25 ° und Höchstdachneigung von 38 ° festgesetzt. Es sind rote bis braune Ton- oder Betonziegel zu verwenden.

Bei Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Ausnahmen können gestattet werden, wenn dies zur Gewinnung aktiver oder passiver Sonnenenergie erforderlich ist.

Zur Belichtung des Dachraumes sind Satteldachgaupen, Schleppdachgaupen und Zwerchhäuser zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang darf 1,5 m nicht unterschreiten.

2.1.2 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf 0,5 m gemessen zwischen OK Erschließungsstraße und OK FFB Erdgeschoß nicht überschreiten.

2.1.3 Gestaltung der Stellplätze

Die Verkehrsnebenflächen z.B. Parkflächen sowie die Stellplätze, Lagerplätze und Zugänge sind wasserdurchlässig auszubilden.

2.1.4 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als notwendige Stellplätze, Lagerflächen oder Zufahrten genutzt werden, landschaftsgerecht zu gestalten und in entsprechender Weise zu pflegen.

Mülltonnenstandplätze sind durch dichte, standorttypische Bepflanzung einzugrünen und vor Sonnenlicht sowie vor unmittelbarer Einsicht zu schützen.

2.1.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen ausschließlich als offene Draht-, Metall- oder Holzkonstruktionen ohne Sockel in max. 1,80 m Höhe erstellt werden.

Hinweise

- 3.1. Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archäologische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Ludwigshafen oder dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz zu melden.
- 3.2. Im Einzelfall können Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten.
- 3.3. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.
- 3.4. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschleppen und zu sichern.
- 3.5. Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht völlig versiegelt werden.
- 3.6. Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.
- 3.7. Bei der Auswahl von Straßenlaternen sollte auf insektenschonende Konstruktion und die Verwendung von energiesparenden Lampen geachtet werden.
- 3.8. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist getrennt zu fassen und als Brauchwasser zu verwenden oder auf den eigens dafür vorgesehenen Flächen entlang des Neugraben zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluß an das öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.
- 3.9. Die Bepflanzung auf den Privatgrundstücken ist zeitgleich mit dem Beginn der ersten Baumaßnahme durchzuführen und innerhalb von 2 Jahren abzuschließen.
- 3.10. Freiflächenplan
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1: 100 oder 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie KFZ-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen mit der Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Bäume, sonstige Begrünungsmaßnahmen wie z.B. Fassaden- und Dachbegrünung mit Artenangabe sowie die Dachentwässerung dargestellt ist.