

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 197) 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 § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)
 - C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**
 - D. **ORTSSATZUNG ZUR TEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN** gemäß § 19 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 197)
-

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

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

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig, im Teilgebiet N jedoch nur bauliche und sonstige Anlagen ohne Räume für den dauernden Aufenthalt von Personen.

- 1.3 Im Mischgebiet wird die Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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/Traufhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

bei II - geschoss. Gebäuden (als Höchstmaß) : max. 6,60 m

bei II - geschoss. Gebäuden (zwingend): mind. / max. 6,60 m

Betriebs-u. Wirtschaftsgebäude im Gebiet WA1 : max. 3,80 m

Die Firsthöhe der Gebäude wird mit max. 13,0 m festgesetzt.

- 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig.

- 2.3 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe) gem. Textziff. A 2.1 darf, bedingt durch gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen (höhere Raumhöhen), um max. 1,0 m überschritten werden. Bei gewerblicher Nutzung der Wohngebäude muss die gewerbliche Nutzung der Wohnnutzung untergeordnet sein. Eine flächenmäßige Überschreitung ist nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2.4 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird wie folgt beschränkt:

Bebauung an den Planstraßen:

- Einzelhaus = max. 3 WE
- Doppelhaus = max. 2 WE (je Doppelhaushälfte)
- Reihnhaus = max. 2 WE (je Reihnhausabschnitt)

Bebauung entlang Siemens-, Raiffeisen- und Lamsheimer Straße:

- Einzelhaus = max. 6 WE
- Doppelhaus = max. 3 WE (je Doppelhaushälfte)

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

2.6 Die Breite der Wohngebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:

- bei den Einzelhäusern = max. 20,0 m
 - bei den Doppelhäusern (zusammen) = max. 24,0 m
 - bei den Hausgruppen (zusammen) = max. 25,0 m
- 

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 nördlichen Grundstücksgrenze

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

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können um max. 1,50 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Vorbauten, wie z.B. Erker, Vordächer, Balkone, Freitreppen, Wintergärten, u.ä. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

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

- 5.1** Der Stauraum zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie muss mind. 5 m betragen. Auf den Stauraum für Carports kann verzichtet werden, wenn vor diesem keine Einfriedung bzw. kein Tor angebracht wird. Die seitliche Schließung der Carports darf nur bis zur Höhe der Einfriedung erfolgen.
- 5.2** Die Anordnung der Garagen richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung. Bei Hausgruppen (Reihenhäusern) können die Garagen in die Erdgeschosse der Wohngebäude einbezogen werden. Bei den Reihen-Endhäusern sind Garagen allein oder zusätzlich in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- 5.3** Nebengebäude im WA-Gebiet sind nur bis zu einer Größe von 18 m² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig. Die Größe der Betriebs- und Wirtschaftsgebäude im WA1-Gebiet wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt.

A 6. 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 7. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Auf den mit  umgrenzten Grundstücken sind Aufenthaltsräume von Wohngebäuden auf den von der Siemensstraße und den von dem nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiet abgewandten Seiten anzuordnen. Bei nicht vermeidbaren Aufenthaltsräumen an diesen Seiten sind Fenster der Lärmschutzklasse 3 nach DIN 4109 vorzusehen.
- 7.2 Auf den Grundstücken entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind Fenster von Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zum Gewerbegebiet nicht zulässig. Fenster von Aufenthaltsräumen senkrecht zum Gewerbegebiet müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB (Dezibel) aufweisen.

A 8. 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)

- 8.1 Die im Plan besonders gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Sie sind bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.
- 8.2 Im Bereich der Raiffeisen- und Siemensstraße sind an den gekennzeichneten Stellen hochstämmige Laubbäume 1. Größenordnung aus folgender Artenliste zu pflanzen.

Spitzahorn, Stieleiche, Sommerlinde, Winterlinde, Esche

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

Im Bereich der Planstraßen A und B2 sind Laubbäume 2. Größenordnung aus folgender Artenliste zu pflanzen.

Feldahorn, Eberesche und Hainbuche.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware,
StU mind. 14-16 cm.

- 8.3 Im Einfahrtsbereich der Grundstücke können die Bäume um jeweils 1,5 m nach beiden Seiten parallel zur Straße verschoben werden.
- 8.4 Auf den Verkehrsgrünflächen ist je 5 Stellplätze mindestens ein Baum 1. Größenordnung zu pflanzen. Baumarten und Qualitätsbindung gem. Ziff. 8.2.
Die Verkehrsgrünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Wahlweise sind vorzusehen: niedrig wachsende Sträucher: Wildrose (Hundsrose), Pfaffenhütchen, Wolliger Schneeball, Liguster, Kornelkirsche oder bodendeckende Pflanzen: Efeu oder Immergrün ca. 5 Stück je m².
- 8.5 Die Sickermulden sind mit einer mindestens 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden und mit Grasmischung: „Landschaftsrassen“ Feuchtlagen, Regelsaatgutmischung (RSM) 7.3.1 anzusäen. Aussaatmenge: 20 g/m². Nicht mehr als 1 Schnitt pro Jahr im Herbst.
- 8.6 Im Bereich der privaten, nicht überbauten Gartenflächen ist auf jedem Grundstück ein Standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Größenordnung, Arten gem. Ziff. 8.2, oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Qualitäts- und Größenbindung:

Bäume 1. Größenordnung : Hochstämme, 3 x verpflanzt, 14-16 cm StU
Bäume 2. Größenordnung : Hochstämme, 3 x verpflanzt, 12-14 cm StU
Obsthochstämme: StU 10-12 cm.

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

9.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft entlang der öffentlichen Straßen mit der Zweckbestimmung: „Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers“ sind als Versickerungsmulden anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Oberflächenabflüsse der Straßenräume und Notabflüsse der Baugrundstücke sind diesen Flächen zuzuleiten und dort zu Versickerung bringen.

9.2 Für die Zufahrten zu den Baugrundstücken dürfen die „Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers“ entlang der Erschließungsstraßen unterbrochen werden.

A 10. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 a i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
von Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- die Anlage von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Umfang von 6.724 m² auf den Grundstücken Flurstück Nrn. 2920/1, 2919/1 und 2918/1 (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen).

Auf diesen Flächen werden folgende Maßnahmen vorgenommen:

- Entwicklung von extensiven Wiesenflächen
- Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen entlang der K 2 mit einer Mindestbreite von 6 m

A 11. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Plan vermerkte Leitungsrecht (lr) gilt zugunsten der Verbandsgemeindewerke.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO

B 12. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

12.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude: (Einzelhäuser)	Satteldach, Walmdach	20° - 45°
Wohngebäude: (Doppel-u. Reihenhäuser)	Satteldach	35° - 45°
Nebengebäude und Garagen, Betriebs-u. Wirtschaftsgebäude:	Flachdach, flachgeneigtes Pult-oder Satteldach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0° - 15°

12.2 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.

12.3 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu wählen. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie.

B 13. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

13.1 Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 0,80 m, jeweils gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

13.2 Entlang der öffentlichen Straßen ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht zulässig. Allseitig ist die Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel oder Pfeiler) nicht gestattet.

Geeignete Heckenpflanzen sind: z.B. Feldahorn, Weißdorn und Liguster.
Je laufenden Meter sind mindestens 3 Pflanzen vorzusehen.

Qualitäts- und Größenbindung: 3x verpflanzte Ware 100-150 cm hoch

- 13.3 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.

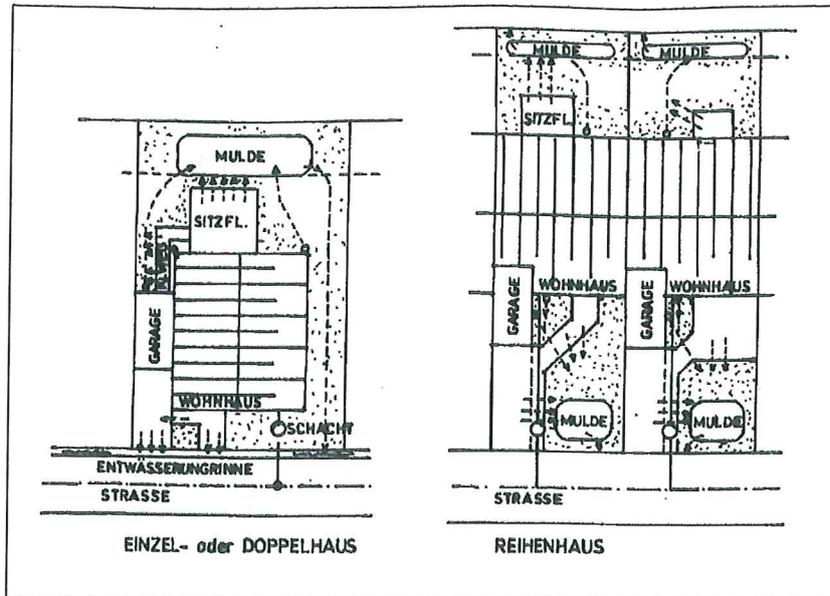
B 14. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 14.1 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. Fremdländische Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 14.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 1/3 mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen.
- 14.3 Wandflächen von mehr als 10 m² ohne Fenster- und Türöffnungen sind mit Kletterpflanzen zu beranken. Als selbstklimmende Pflanzen sind z.B. Efeu oder Wilder Wein, als Pflanzen mit Kletterhilfe sind z.B. Klematis, Glycinien und Kletterrosen zu verwenden.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 15. 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 16. Dächer mit einer Neigung 0-15° sind dauerhaft zu begrünen. Die Aufbauhöhe des durchwurzelbaren Substrates soll mind. 15 cm betragen.
- C 17. Für die Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen zu verwenden.
- C 18. Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. mit 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 19. Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Grundstücksentwässerungsplan einzureichen.
- C 20. Im gesamten Baugebiet muss mit Grundwasser in normaler Gründungstiefe gerechnet werden. Die Kellergeschosse der Gebäude sind gegen Wassereintritt auszubilden, Öltanks sind gegen Aufschwimmen zu sichern.
- C 21. Die Bepflanzung des Ökokontos „Im Sohl/Baggerweiher“ ist im Bereich der Freileitungstrasse mit der Pfalzwerke AG Maxdorf abzustimmen.
- C 22. Die auf den Baugrundstücken anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer sollen gesammelt, zur Gartenbewässerung genutzt und/oder als Brauchwasser verwendet werden.
- C 23. Auf jedem Baugrundstück sind Sickermulden zur dezentralen Versickerung der Oberflächenwässer vorzusehen. Je 100 m² abflusswirksame Fläche sind 2,6 m³ Muldenfläche im Bauantrag und im Entwässerungsgesuch in Lage, Höhe und Funktion nachzuweisen. Die Tiefe der Mulden soll 25 bis 30 cm betragen. Sie sollen eine mit Rasen oder Bodendeckern bepflanzte Oberbodenschicht von mind. 30 cm erhalten.
- Der Zulauf von den Regenfallrohren zu den Sickermulden soll oberflächennah mittels Rinnen oder Rasenmulden erfolgen.
- Eine Überlaufmöglichkeit der Mulden zum öffentlichen Straßenraum ist gestattet. Eine Abführung der Niederschlagswässer über Drainageleitungen an den Kanal ist nicht zulässig.
- C 24. Die Versickerungsmulden- / flächen im öffentlichen Raum sind zu vernetzen.

C 25. Die Lage der Mulden auf den Baugrundstücken kann beispielsweise wie folgt vorgesehen werden:

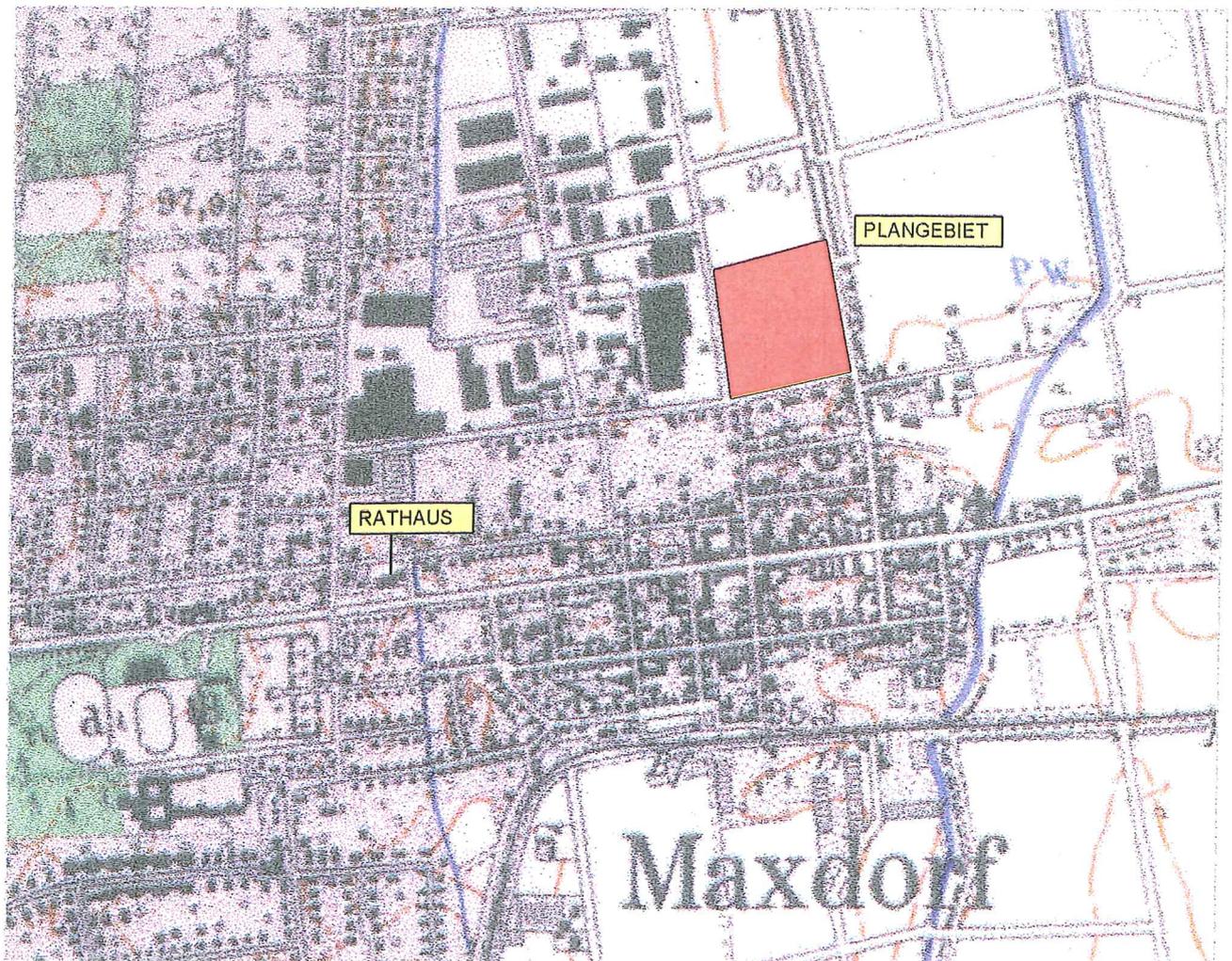


D. ORTSSATZUNG ZUR TEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN nach § 19 Abs. 1 BauGB

Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

LAGE IN DER GEMEINDE (Übersicht)

1:25 000



KARTENAUSSCHNITT. Auszug aus der topographischen Karte 1:25 000 Karten Nr. 6515 Bad Dürkheim-Ost Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

GELTUNGSBEREICH VON FLÄCHEN FÜR ERSATZMASSNAHMEN M. 1:5000
GEWANN "IM SOHL" FLURSTÜCKNUMMERN 2934/1 - 2918/1

