

- 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 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. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118)
-

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

1.1 Die im Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) und im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen f. Verwaltungen sowie f. sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Im Dorfgebiet wird bei Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe eine gewerbliche Tierhaltung nicht zugelassen.

1.3 Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nur ausnahmsweise, Nutzungen nach Ziff. 6 u. 7 (Gartenbaubetriebe u. Tankstellen) gar nicht zulässig.

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

2.1 Auf den mit b bezeichneten Grundstücken gilt die besondere Bauweise, hier: einseitige Grenzbebauung zulässig

b₁ an der südlichen Grundstücksgrenze

b₂ an der nördlichen Grundstücksgrenze

b₃ an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze

2.2 Die besondere Bauweise b₁ und b₂ gilt im Dorfgebiet entlang der Landauer Straße für die straßenseitig angeordneten Hauptgebäude. In der Nebengebäudezone ist für die vorhandenen und ehemaligen Scheunen zusätzlich auch die geschlossene Bauweise, d. h. der beidseitige Grenzbau zulässig.

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

Die zulässige Überschreitung nach hinten gilt nicht für die Gebäude südlich der Straßen „Am Hofgraben“ und „An den Dohlwiesen“.

A 4. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Grundstücke südlich der Straße „Am Hofgraben“, im Teilgebiet zwischen der Landauer Straße und dem Hainbach, werden als Flächen festgesetzt, bei deren Bebauung

besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmeinwirkungen vorzusehen sind. Bei allen Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden, die dem Betrieb „Gläser“ zugewandt sind, müssen Lärmschutzfenster der Klasse III eingebaut werden.

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

5.1 Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen (auf Ziff. 12.3 wird verwiesen).

5.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. An den im Plan vermerkten Stellen können Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb des Bauwuchs errichtet werden.

5.3 Im Reinen und im Allgemeinen Wohngebiet darf die Größe von Nebengebäuden (Gebäuden ohne Aufenthaltsräume) nicht mehr als 25 qm Grundfläche, im Mischgebiet nicht mehr als 50 qm betragen. Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5.4 Elektrizitätsanlagen, wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen, dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Dabei darf der öffentliche Verkehrsraum jedoch nicht eingeschränkt werden.

5.5 Im privaten Pflanzstreifen entlang des Speyerbaches sind Nebenanlagen aller Art ausgeschlossen. Zur Errichtung baulicher Anlagen entlang des Hainbachs wird auf Textziffer 7.4, letzter Satz, verwiesen.

A 6 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a + b i. V. mit § 17 Abs. 3 LPflG (Landespflgegesetz) i.d.F. vom 14.06.1994)

6.1 Die im Plan besonders gekennzeichneten, vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

6.2 An den im Plan vermerkten Stellen sind einzelstehende Bäume bzw. Sträucher zu pflanzen. Die angegebenen Pflanzstandorte können in Anpassung an die Grundstückszufahrten, jeweils um 1,0 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

6.3 Im Süden und Westen des Bebauungsgebietes (entlang des Speyerbaches bzw. in der Randzone zur freien Landschaft) sind innerhalb der umgrenzten privaten „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ auf jedem Baugrundstück je angefangene 10 lfdm hintere Grundstücksgrenze mind. 1 Baum 2. Ordnung sowie je qm Pflanzfläche 1 Strauch zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind aus der Artenliste gem. Ziff. 6.4 auszuwählen.

6.4 Artenliste für Pflanzungen gem. Textziff. A 6.2 u. 6.3

Bäume:	Spitzahorn	Hainbuche
	Blutahorn	Eberesche
	Feldahorn	Bergkirsche
		Traubenkirsche
Sträucher:	Kornelkirsche	
	Eibisch	
	Goldglöckchen	

Darüber hinaus sind auch andere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora zulässig, sofern sie den genannten artverwandt sind.

6.5 Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen), in der Anzuchtform als Hochstämme, Heister oder Solitär mit einer Mindest-Pflanzhöhe von 2,0 m zu pflanzen. Sträucher sollen mind. 0,80 m hoch sein.

6.6 Anpflanzungen innerhalb der Sichtwinkel (bei den Straßeneinmündungen in die Straße „Am Hofgraben“ jeweils 10 m, gemessen an der straßenseitigen Grundstücksecke) dürfen eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab OK Straßenkrone, nicht überschreiten.

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

7.1 Abgrabungen innerhalb der Wohngrundstücke sind nicht zulässig. (auf Ziff. C 15 wird verwiesen)

7.2 Die Grundstücke zwischen den Straßen „Am Hofgraben“ sowie „An den Dohlwiesen“ und dem Speyerbach sind vollflächig bis auf die Höhe der Straße aufzufüllen. Sollten sich vom parallel zum Speyerbach verlaufenden Wirtschaftsweg 1664/6 zu den nördlich davon gelegenen Grundstücken zusätzliche Böschungen ergeben, so sind diese gemäß Dammrichtlinien im Verhältnis von mindestens 1:3 anzulegen bzw. zu dulden.

7.3 Bei den Grundstücken unmittelbar nördliche der Straße „Am Hofgraben“ bzw. nördlich und westlich der Straße „An den Dohlwiesen“ sind die Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze) und die übrigen Freiflächen bis zu einer Tiefe von mind. 10 m ab Straßenbegrenzungslinie auf die Höhe der Straße aufzufüllen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind ebenfalls Auffüllungen bis zur Straßenhöhe zulässig. Entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zu den Nachbarn hin flache Böschungen (mind. 1:2) anzulegen, falls der Nachbar nicht ebenfalls eine Auffüllung seines Grundstückes vornimmt. Seitliche und rückwärtige Stützmauern sind nur ausnahmsweise und nur bis zur Höhe der Auffüllung, max. bis OK Straße, zulässig.

7.4 Die südlich des Hainbaches liegenden Grundstücke sind so aufzufüllen, dass sich eine gleichmäßige Geländeneigung zwischen OK Straße und der z. Zt. vorhandenen OK Hainbachböschung ergibt. Der heutige Verlauf und die OK der Hainbachböschung dürfen nicht verändert werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 8. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Neigung

Wohngebäude im Dorfgebiet : symmetrisches Satteldach 45° - 55°

Wohngebäude in den übrigen Gebieten : Flachdach, Satteldach oder Walmdach 25° - 38°

Neben- und Wirtschaftsgebäude im Dorfgebiet : symmetrisches Satteldach 45° - 55°

Garagen, Nebengebäude und Betriebsgebäude in den übrigen Gebieten : Flachdach, flachgeneigtes Dach 0 – 15 °
oder Dachform dem Hauptgebäude angepasst

Bei Walmdächern muss die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.

8.2 Bei abgewinkelten Gebäuden muss die Firstrichtung der längeren Gebäudeseite der im Plan angegebenen Richtung entsprechen. Bei dem rückwärtigen Gebäudeteil kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abgewichen werden.

- 8.3 Bei Gebäuden mit Satteldächern (außer im Dorfgebiet) sind zusätzlich auch gegeneinander versetzte Pultdächer oder Dächer mit zwei unterschiedlichen Neigungen zulässig. Die Neigungen sollen sich dabei im Rahmen der o. a. Angaben halten. Ausnahmsweise ist bei kleinen Dachteilen (max. 1/3 der Gebäudelänge) eine Neigung bis 60° zulässig.
- 8.4 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu wählen.

B 9 Dachaufbauten (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

9.1 Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind im Reinen Wohngebiet, im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet allgemein zulässig. Die Breite der Gauben und Einschnitte darf jedoch auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Hauslänge, max. 4,0 m betragen.

Die Außenwände von Gauben und Einschnitten sind vom Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut mind. 0,3 m, vom Ortgang mind. 1,0 m zurückzusetzen.

9.2 Im Dorfgebiet sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Dachgauben sind jeweils auf der Hofseite der Gebäude zugelassen. Die unter Ziff. 9.1 vermerkte Größenbeschränkung gilt auch hier. Im Dorfgebiet sind die Gauben als „stehende“ Gauben auszuführen, wobei das Verhältnis Breite zu Höhe mind. 1:1,2 betragen muss.

B 10 Sockel, Kniestöcke (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.1 Die Sockelhöhe darf das Maß von 1,2 m – gemessen zwischen OK Gehweg und OK Keller-Rohdecke – nicht überschreiten. Auf die landesrechtlichen Abstandsvorschriften wird verwiesen.

10.2 Kniestöcke sind bei zwingend 1-geschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,80 m – gemessen zwischen OK Geschoss-Rohdecke und OK Fußpfette – zulässig. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze wird die Kniestockhöhe über dem Erdgeschoss nicht begrenzt.

Bei Gebäuden mit 2 voll sichtbar ausgebildeten Vollgeschossen sind Kniestöcke über dem 2. Vollgeschoss nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten dabei alle Aufkantung von mehr als 30 cm, gemessen zwischen OK Geschoss-Rohdecke und OK-Fußpfette.

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

Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche und nicht als hauswirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muss, unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen, die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

Die Pflanzen sind vorzugsweise aus der Artenliste gem. Ziff. 6.4 auszuwählen.

B 12 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

12.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m – gemessen ab OK Gehweg – nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

12.2 Die Verwendung von Rohrgeflecht oder von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) ist straßenseitig nicht zulässig. Ebenso dürfen allseitig keine Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel) oder

geschlossene Metallzäune errichtet werden.

12.3 Die Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

12.4 Als Einfriedungen entlang der Landauer Straße sind die ortstypischen Hoftore in der heutigen Form auch weiterhin zulässig. Sie sind ggf. durch neue Tore gleicher Art zu ersetzen.

C HINWEISE

C 13. Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Einzelgaragen sowie bei der eingetragenen Grundstücksteilung handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.

C 14. Ausgehend von zwei Gewerbebetrieben (Fa. Burkhard, Landauer-Straße und Fa. Gläser, südlich des Speyerbaches) können auf die angrenzenden Grundstücke zeitweilig Lärm-, Staub- und Schwingungsimmissionen einwirken.

C 15. Im Gebiet ist zeitweilig mit einem hohen Grundwasserstand und/oder mit Druckwasser zu rechnen: gemessener Stand (Jan. 1987): ca. 103,80 m u. NN., festgesetzte Rückstauenebene = Straßenhöhe. Auf die Bestimmungen der DIN 1836 + 1986 wird verwiesen. Wegen der Höhenlage des Abwasserkanals ist eine direkte Entwässerung der Kellerräume nicht möglich.

C 16. Bei der Gründung der Gebäude ist das Geologische Gutachten von Dr. Zirfas vom Februar 1978 zu beachten.

C 17. Gemäß Nachbarrechtsgesetz sind entlang landwirtschaftlicher Wege oder Grundstücke die Einfriedungen um 0,5 m zurückzusetzen, wenn es der Angrenzer verlangt.