

- 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)

Die im Allgemeinen Wohngebiet 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.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB)

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

I-geschoss. Einzelhäuser	:	max.	3,80 m
II-geschoss. Einzelhäuser	:	max.	6,60 m
II-geschoss. Doppel- u. Reihenhäuser	:	mind. 6,60 m, max.	6,60 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 Die Wohngebäude südlich der Straße „Im Sand“ dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen je Haus enthalten.

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

2.1 Auf den mit  $b_1$  –  $b_2$  bezeichneten Grundstücken gilt die besondere Bauweise, hier: einseitige Grenzbebauung:

- $b_1$  an der nordöstlichen Grundstücksgrenze
- $b_2$  an der südwestlichen Grundstücksgrenze

A 4. 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 Treppenhäuser, Erker, 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 Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 5.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder an den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen zulässig.
- 5.3 Nebengebäuden sind nur bis zu einer Größe von 25 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

A 6 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a + b i. V. mit § 17 Abs. 3 LPfIG (Landespflanzengesetz) i.d.F. vom 14.06.1994)

- 6.1 Im Straßenraum sind an den im Plan vermerkten Stellen einzelstehende Bäume zu pflanzen.
- 6.2 Auf jedem Baugrundstück wird die Pflanzung eines Baumes zwingend vorgeschrieben. Dabei sind die gesetzlichen Grenzabstände zu beachten.

Es sind wahlweise folgende Baumarten zu verwenden:

Zuckerahorn	Zedern	österr. Schwarzkiefer
Spitzahorn	Tulpenbaum	Eichen
Trompetenbaum	japan. Magnolie	Linden

Darüber hinaus sind auch andere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora zulässig, z. B. Apfel-, Birnen-, Walnuss-, Kirschen- und andere Steinobsthochstämme.

Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen), in der Anzuchtform als Hochstämme, Heister oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 2,0 m zu pflanzen.

- 6.3 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Für Kinderspielplätze ungeeignete Gehölzarten (d.s. ungenießbare bzw. giftige Arten) sind nicht zulässig.
- 6.4 Die Bepflanzung der Flächen innerhalb der Sichtwinkel darf eine Höhe von 0,80 m – gemessen ab OK Gehweg – nicht überschreiten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 7. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

7.1 Dachform und Dachneigung

1-geschossige Wohngebäude :	Satteldach oder Walmdach	25° - 38°
2-geschossige Wohngebäude :	Satteldach	33° + 5°
Garagen und Nebengebäude :	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0° - 15°

Bei abgewinkelten Gebäuden muss die Firstrichtung der längeren Gebäudeseite der im Plan angegebenen Richtung entsprechen. Bei Walmdächern muss die Firslänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.

## 7.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden zulässig. Die Breite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Hausbreite, max. 3,0 m, betragen.

## 7.3 Dacheindeckung

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

## B 8 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

8.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m, die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m, jeweils gemessen ab OK Gehweg – nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

8.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel und Pfeiler) vorgesehen werden.

8.3 Bei Hausgruppen (Reihenhäusern) dürfen an der Seite des Haupteinganges keine Einfriedungen errichtet werden. Zulässig sind an diesen Stellen lediglich Saumsteine bis zu 20 cm Höhe. Für Einfriedungen auf der Gartenseite gilt Ziff. 8.1

8.4 Zwischen den einzelnen Abschnitten der Doppelhäuser und Hausgruppen sind auf der Gartenseite 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 Gebäude-Außenwand, zulässig.

## B 9 Antennen (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Aus bauordnungsrechtlichen Gründen ist die Errichtung von Außenantennen nicht zulässig. Ersatzweise ist ein Anschluss an die geplante Gemeinschaftsantenne vorzusehen.

## B 10 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

10.1 Vorgärten, das sind Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muss die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

10.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mind. 50 % einzugrünen. Auf jedem Grundstück ist mind. 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Als Bäume sind wahlweise die unter Textziff. A 6.2 aufgeführten Arten zu verwenden.

## C SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 11. Auf den im Plan mit xxx gekennzeichneten Grundstücken bestehen gemäß Abfalldeponiekataster (Nr. 33802011 – 203 und 217) Ablagerungen. Bei den Grundstücken Lgb.Nr. 5713 und 5714 wurde ein Bodenaustausch durchgeführt.

Die folgenden Grundstücke werden durch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft hinsichtlich der Altlasten begutachtet: Flst. Nr.: 5706, 5707, 5708, 5709, 5710, 5711, 5716 und 5717. Auf das Bodengutachten des Büros IBES, Neustadt a.d.W., vom August 1992 wird hingewiesen.

Nach Begutachtung durch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt, wurde für die Baugruben der Grundstücke Flst.Nr. 5705, 5712 und 5715 die Freigabe erteilt.

- C 12. Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrassen) befestigt werden. Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
- C 13. Die Oberflächenwässer sollen auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Soweit erforderlich, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis einzuholen.
- C 14. Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind die erforderlichen Abstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten oder die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.
- C 15. Gemäß Nachbarrechtsgesetz sind entlang landwirtschaftlicher Wege und Grundstücke die Einfriedungen um mind. 0,5 m zurückzusetzen.
- C 16. 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 17. Auf den Grundstücken sind Baugrunduntersuchungen vorzunehmen. Dabei sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.