

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB -1986 -
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB
i. V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO -1986 -
-

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Unter die in § 6 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO angeführten „sonstigen Gewerbebetriebe“ fallen zusätzlich die „Einrichtungen und Anlagen zum Sammeln und Lagern von Altmaterialien“. Nicht zulässig ist die Schrottverarbeitung.

1.2 In den mit N bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich Gebäude ohne Aufenthaltsräume, z. B. Garagen, Schuppen, Überdachungen, Lagerhallen u. ä. zulässig.

1.3 Die Grundstücke können auch als Lagerplätze genutzt werden. Die Altmaterialienlagerung im Freien wird auf max. 50 % der Grundstücksfläche beschränkt.

A 2. Besondere Bauweise

Auf den mit b bezeichneten Grundstücken ist sowohl eine Grenzbebauung als auch eine Bebauung mit geringerem Grenzabstand als nach LBauO zulässig:

- b₁ an der östlichen oder westlichen Grundstücksgrenze
- b₂ an der südöstlichen, südwestlichen oder nordwestlichen Grundstücksgrenze

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m über die hintere Baugrenze hinaus bebaut werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, z. B. Freitreppen, Balkone, Erker, Überdachungen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 4. Grünordnung

4.1 Die im Plan besonders gekennzeichneten, vorhandenen einzelstehenden Bäume und die im Uferbereich des Speyerbaches vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten (Erholungsgebot) und erforderlichenfalls durch gleichartige zu ersetzen.

4.2 Innerhalb der umgrenzten privaten „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 10 lfdm seitliche oder hintere Grundstücksgrenze mindestens 1 Baum 2. Ordnung sowie je qm Pflanzfläche 1 Strauch zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind aus der Artenliste gem. Ziff. 4.3 auszuwählen.

4.3 Die Arten für Plantagen gem. Textziffer A 4.1, 4.2 u. B 7. sind aus folgender Liste zu wählen:

Bäume 1. Ordnung Stieleiche, Steineiche, Zitterpappel,
Hainbuche, Sandbirke, Schwarzerle

Bäume 2. Ordnung Feldahorn, Ohrweide, Grauweide, Vogelbeere

Sträucher Faulbaum, Sanddorn, Bibernell Rose,
Brombeere, Haselnuss, Kornelkirsche

4.4 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.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B 5. Dächer

5.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude	:	Satteldach	30° - 50°
Garagen sowie Neben-, Wirtschafts- u. Betriebsgebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung dem Haupt- Gebäude angepasst	0° - 10°

5.2 Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind 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, betragen.

B 6. Sockel, Gebäudehöhe

6.1 Die Sockelhöhe darf bei den Wohngebäuden das Maß von 1,0 m, gemessen zwischen OK Gehweg und OK Keller Rohdecke, nicht überschreiten.

6.2 Die Gebäudehöhe (Traufhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird festgesetzt:

- bei I + D – geschossigen Gebäuden max. 5,50 m
- bei 2 – geschossigen Gebäuden max. 7,50 m

6.3 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

B 7. Vorgärten

Vorgärten, das sind 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. 4.3 auszuwählen.

B 8. Einfriedungen

8.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 2,0 m, gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten.

8.2 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.

C. HINWEISE

C 9. Bei den im Plan dargestellten Baukörpern sowie bei der eingetragenen Grundstücksteilung handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.

C 10. Gemäß Nachbarrechtsgesetz sind entlang landwirtschaftlicher Wege oder Grundstücke die Einfriedungen um 0,5 m zurückzusetzen, wenn es der Angrenzer verlangt.