

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- *Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)*

Zulässig sind lt. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl und der Höhe die baulichen Anlage festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Werte als Höchstwerte. Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls als zulässige Höchstgrenze in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe im Plan festgesetzt.

Die max. Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes, gemessen an der straßenseitigen Grundstücksmitte ab Oberkante Straßenniveau (geplante Erschließungsstraße) im Bereich der Grundstücksgrenze.

Höchstgrenzen

- | | | |
|------------------------------|----------|--------------|
| <i>• Vollgeschosse</i> | <i>:</i> | <i>II</i> |
| <i>• Grundflächenzahl</i> | <i>:</i> | <i>0,3</i> |
| <i>• Geschossflächenzahl</i> | <i>:</i> | <i>0,6</i> |
| <i>• Max. Gebäudehöhe</i> | <i>:</i> | <i>9,5 m</i> |

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO). In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Hausgruppen werden nicht zugelassen. Die Länge der Einzelhäuser wird auf max. 12,0 m und die Länge der Doppelhäuser auf höchstens 20,0 m entgegen den Festsetzungen der BauNVO begrenzt.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)

Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder 1 Garage nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5,00 m betragen.

Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden, jedoch nur straßenseitig.

1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1.6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auf max. 2 beschränkt, wobei je Gebäude eine Haupt- und eine Einliegerwohnung zulässig ist.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)

Die Straßen und Wege werden lt. Plan erstellt .

1.7 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1.14 BauGB)

Die Ableitung der Niederschlags- und Schmutzwässer erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in Rohrleitungen und das Regenwasser in naturnahen, offenen Systemen wie Mulden, Gräben, Rigolen und Rigolenrohrsystemen abgeleitet und bewirtschaftet wird.

1.8 Öffentliche und private Grün- und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1.15 BauGB u. § 9 Abs. 1.16 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen und Wasserflächen werden lt. Plan angeordnet.

1.9 Maßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 Abs. 1.20 BauGB)

Das Maß der Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken ist zu minimieren und es ist darauf zu achten, daß die zu befestigenden Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien belegt werden.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1.26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Stützmauern sind nicht vorgesehen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

2.1. Dachform

Als Dachform sind Sattel-, Zelt-, gegeneinanderversetzte Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude sowie Flach- und Pultdächer für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigungen sind zwischen 30° - 45° auszuführen. Dachform- und Dachneigung sind auch für Garagen und Nebenanlagen bindend. Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder Ansaat erfolgen.

2.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung der Gebäude sind nur ortstypische rot- und brauntonige Ziegel- oder Betondachsteine zulässig. Dacheindeckungen mit Eternitplatten sind nicht gestattet. Solaranlagen sind auf den Dächern ebenfalls zulässig.

2.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind im Rahmen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

2.5 Außenwandflächen

Unverputzte Mauerwerkswände sind nicht gestattet. Holzhäuser sind zulässig. Die Außenwandflächen, soweit sie nicht aus Holz oder Naturstein hergestellt sind, sind mit einem hellen Verputz, Anstrich bzw. Verkleidung zu versehen.

2.6 Einfriedungen

Die Einfriedungen sind an ortstypischen Ausführungsarten und -formen zu orientieren. Zugelassen sind Hecken, Sträucher, Holzzäune, Trockenmauern u.ä. bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Auf Einfriedungen zwischen Straßen und Gebäudevorderkante ist zu verzichten .

Der großflächige Abfluß des Niederschlagswassers darf durch Art und Anordnung der Einfriedungen nicht behindert werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9, Abs. 6 BauGB)

3.1 Brandschutztechnische Hinweise

Die Bebauung ist so zu gestalten, daß jede Wohnung bzw. jeder Aufenthaltsraum über ausreichende Fensteröffnungen verfügt, deren Fußboden nicht mehr als 7,0 m über der Geländeoberfläche liegt, um einen 2. Rettungsweg über tragbare Feuerwehrlleiter zu gewährleisten.

3.2 Denkmalschutz- und Pflegegesetz

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommenden archäologischen Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, Tel. 06232/107-300 zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

3.3 Schutz des Grundwassers

Die Ableitung von Drainagewässern in ein Gewässer oder in das öffentliche Kanalnetz ist nicht gestattet. Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen oder in ähnlicher Weise auszubilden.

3.4 Abfallwirtschaft

Zur Minimierung der Bauabfälle ist der anfallende Erdaushub soweit wie möglich zur Geländemodellierung und sukzessiven Freiflächengestaltung zu verwenden.

4. Ökologische Empfehlungen

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Dachflächen ist in zentralen oder dezentralen Zisternen oder abflußlosen Mulden zwischenzuspeichern und/oder breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Das Mindestfassungsvermögen der Stauräume auf den privaten Grundstücken soll ca. 30 bis 50 je m² zu entsorgender Dachfläche betragen. Ein großflächiger Überlauf in das öffentliche Mulden- und Grabensystem ist in gedrosselter Form zulässig.

Die Ortsgemeinde wird in den Kaufverträgen die Herstellungspflicht von Zisternen und Stauräumen auf den Baugrundstücken festschreiben.

Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird über Bankette, Seitenstreifen, Böschungen und Mulden über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht bzw. über ein Mulden- und Grabensystem abgeleitet.

Zur Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers sind sowohl im öffentlichen als auch privaten Bereich zentrale und dezentrale Speicherflächen zur Versickerung, Verdunstung und Nutzung (gärtnerische Zwecke) vorgesehen.

5. Landespflegerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB und sonstige landespflegerische Maßnahmen

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

1.1 Die im landespflegerischen Planungsbeitrag als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Flächen im Südwesten des Plangebietes ist als eine Grünfläche mit naturnah gestalteten Versickerungsflächen anzulegen. Die Versickerungsflächen sind als naturnah gestaltete, flache Geländemulden und Gräben auszubilden. Entlang der Gräben sind feuchte Hochstaudenfluren durch natürliche Sukzession zu entwickeln.

Auf den Restflächen ist eine extensiv genutzte Wiese mit einmaliger Mahd pro Jahr ab Ende Juni zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung standortheimischer Laubbäume und Sträucher gem. **Gehölzliste A**, Anhang 1.

Diese im landespflegerischen Planungsbeitrag mit **E 1.3 Ö** gekennzeichnete Maßnahme dient der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser sowie der Verbesserung der Bodenfunktionen als Teilkompensation der Neuversiegelung infolge der Bebauung und des Straßenneubaus.

1.2 Die im landespflegerischen Planungsbeitrag als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche im Osten des Plangebietes ist als Grünstreifen entlang des unbefestigten Wirtschaftsweges anzulegen. Entwicklung einer artenreichen Gras- und Krautflut und Anpflanzung standortheimischer Laubbäume gem. **Gehölzliste A**, Anhang 1.

Die Fläche kann weiterhin durch die Ausbildung flacher Mulden bzw. Gräben zur Aufnahme von Oberflächenwasser des angrenzenden Weges genutzt werden.

Diese im landespflegerischen Planungsbeitrag mit **E 1.4 Ö** gekennzeichnete Maßnahme dient der Verbesserung der Funktionen des Bodens und des Wasserhaushalts als Teilkompensation der Neuversiegelung infolge der Bebauung und des Straßenneubaus.

- 1.3** Die im landespflegerischen Planungsbeitrag als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche im Süden des Plangebietes ist als extensiv genutzte Obstwiese durch Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen anzulegen. Verwendung robuster, altbewährter Obstsorten gem. **Gehölzliste B**, Anhang 1. Die Wiesenfläche ist durch zweischürige Mahd Ende Juni bzw. Ende September und dem Abtransport des Mähgutes zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Diese im landespflegerischen Planungsbeitrag mit **E 1.5 Ö** gekennzeichnete Maßnahme dient der Verbesserung der Funktionen des Bodens und des Wasserhaushalts als Teilkompensation der Neuversiegelung infolge der Bebauung und des Straßenneubaus sowie der gestalterischen Einbindung des Baugebietes.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Private Grünflächen

- 2.1** Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich ist pro 200 qm nicht überbaubarer Fläche ein Obstbaum oder ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten siehe **Gehölzliste C**, Anhang 1.

*Diese im landespflegerischen Planungsbeitrag mit **A/G 2.1 P** gekennzeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sowie der ökologischen Verbesserung des Innenbereichs.*

Private Grünflächen

2.2 *Ergänzung des Obstbaumbestandes im Westen des Plangebietes durch Anpflanzen von Obstbaum-Hochstämmen unter Berücksichtigung von Gehölzbestand.*

*Vorschläge für zu verwendende Gehölze siehe **Gehölzliste A**, Anhang 1.*

*Diese im landespflegerischen Planungsbeitrag mit **A 3.3 Ö** gekennzeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von Gehölzverlust durch die Bebauung und Straßenneubau.*

2.3 *An der südwestlichen Plangebietsgrenze sind standortheimische Laubbäume und Sträucher zur Anlage einer Gehölzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gehölzfreien Restflächen sind als Sukzessionsflächen mit dem Entwicklungsziel artenreicher Säume anzulegen. Vorschläge für zu verwendende Gehölze siehe **Gehölzliste A**, Anhang 1,*

*Diese im landespflegerischen Planungsbeitrag mit **A 3.4 Ö** gekennzeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von Gehölzverlust sowie der gestalterischen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.*

Dach - und Fassadenbegrünung

2.4 *Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.*

*Diese im landespflegerischen Planungsbeitrag mit **A 1.2 P** gekennzeichnete Maßnahme dient der Verbesserung der Klima- und Wasserhaushaltsfunktionen als Teilkompensation der Neuversiegelung auf den privaten Grundstücken.*

- 2.5** Fensterlose Wandflächen von mehr als 20 qm bei Wohngebäuden und von mehr als 10 qm bei Garagen sind mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen. Je 3 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Vorschläge für zu verwendende Gehölze siehe **Gehölzliste C**, Anhang 1.
Diese im landespflegerischen Planungsbeitrag mit **A/G 2.2 P** gekennzeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung von Gebäuden.

Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen.

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einer Stammhöhe von ca. 1,60 m und einer Pfählung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm mit einem Exemplar je 1 qm zu pflanzen.

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 3.1** Die im landespflegerischen Planungsbeitrag gekennzeichneten Flächen und Gehölze mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen sowie zur Eingriffsvermeidung auf Dauer zu erhalten, während des Baubetriebes gem. DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen und extensiv zu pflegen (**V 3.1 Ö, V/S 3.2 Ö, V/S 4 P/Ö**).

4. Sonstige Landespflegerische Maßnahmen

- 4.1** *Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen und sonstigen zu befestigenden Flächen auf den privaten Grundstücken sind zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen) auszubilden (M 1.1P).*

GEHÖLZLISTE

Vorschläge für standortheimische Pflanzen, die für Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden können.

1. Gehölzliste A - Landschaftsgehölze

Baumarten I. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Tilia cordat</i>	-	Winterlinde

Baumarten II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	-	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

2. Gehölzliste B - Obstbäume

Apfelsorten:

Rheinischer Bohnapfel
Kaiser Wilhelm
Jakob Lebel

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne

Pastorenbirne

Kirschen:

Hedelfinger Riesen

Schneiders Späte Knorpel

Zwetsche:

Hauszwetsche

3. Gehölzliste C - Gehölze für private Gärten

Bäume

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulu - Hainbuche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus aria - Mehlbeere

Obstbäume (vgl. Gehölzliste B)

Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Rosa spec. - Wildrose

Salix caprea - Salweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen

Selbstklimmer

Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein

Parthenocissus quinquefolia

Hedera helix - Efeu

Gerüstletterpflanzen:

<i>Clematis Hybr.</i>	-	<i>Waldrebe</i>
<i>Polygonum aubertii</i>	-	<i>Knöterich</i>
<i>Lonicera spec.</i>	-	<i>Geißblatt</i>
<i>Wisteria sinensis</i>	-	<i>Blauregen</i>