

= Ex. Satzung

Textliche Festsetzungen

zum

**Änderungsplan I zum
Bebauungsplan Hausen**

Textliche Festsetzungen zum "Änderungsplan I zum Bebauungsplan 'Hausen'"

Festsetzungen nach BauGB u. BauNVO

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S.2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB (BGBl. 1996 Teil 1 S. 1189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I1993 S. 466).

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE
(§9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB)

Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsschablonen bedeuten:

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 Abs.1 und 2 BauNVO. Die Ausnahmen nach §4 Abs 3 Nr.1-5 BauNVO werden nach §1 Abs.6 BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) sind für das allgemeine Wohngebiet als Höchstgrenzen gemäß der §§ 16,17,19 und 20 BauNVO gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche werden die privaten Grünflächen auf den Grundstücken gemäß §19 BauNVO nicht berücksichtigt. Die nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen auf den Baugrundstücken sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche heranzuziehen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Grünflächen bemißt sich nach den Vorschriften zu den Grünflächen an nachfolgender Stelle.

1.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Aus ortsgestalterischen Gründen wird eine maximale Wandhöhe (WH) und eine maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Bei der maximalen Wandhöhe wird zwischen einer "Wandhöhe über Straßenniveau" und einer "Wandhöhe über Niveau des natürlichen Geländes" unterschieden.

Bei der maximalen Firsthöhe wird zwischen einer "Firsthöhe über Straßenniveau", einer "Firsthöhe über Niveau des

natürlichen Geländes" und einer "Firsthöhe über NN (Angabe System Bad Dürkheim alt) unterschieden.

Hierbei wird die "Wandhöhe über Straße" definiert als das senkrecht an der Außenwand der Fassade gemessene Maß von der Oberkante der Dacheindeckung bis zur Straßenoberfläche, bei der "Wandhöhe über Gelände" von der Oberkante der Dacheindeckung bis zur Oberfläche des natürlichen Geländes; die Höhenvorgaben sind an jeder Stelle einzuhalten; bei grundrißbedingten Versprüngen in der Fassade oder bei Unterbrechung der Traufe durch untergeordnete Nebengiebel sowie infolge geteilter Dachflächen, die jeweils nicht mehr als ein Drittel, einzeln oder in der Summe der Fassadenlänge, betragen dürfen, können größere Wandhöhen zugelassen werden.

Bei der Firsthöhe ist jeweils der höchste Punkt entlang der Firstlinie maßgebend. Zu messen ist analog der Vorschrift zur Wandhöhe. Die Firsthöhe über Gelände ist jeweils an der talseitigen Außenwand zu messen. Bei Vorgabe der Firsthöhe über NN ist diese an jeder Stelle der Firstlinie einzuhalten; die strengste Vorschrift gilt.

Ist die Höhe über Gelände bestimmt, darf das Gelände auf die Breite des Gebäudes in einem Abstand von drei Metern vom Gebäude nicht abgegraben werden, wenn die zulässigen Maximalhöhen dadurch überschritten würden.

Wandhöhe über Straße als Höchstgrenze:

$WH_1(\text{Str.}) = 4.0 \text{ m}$

$WH_2(\text{Str.}) = 3.7 \text{ m}$

Wandhöhe über Gelände als Höchstgrenze:

$WH_0(\text{Gel.}) = 6.5 \text{ m}$

Firsthöhe über Straße als Höchstgrenze:

$FH_1(\text{Str.}) = 7.0 \text{ m}$

$FH_2(\text{Str.}) = 8.7 \text{ m}$

Firsthöhe über Gelände als Höchstgrenze:

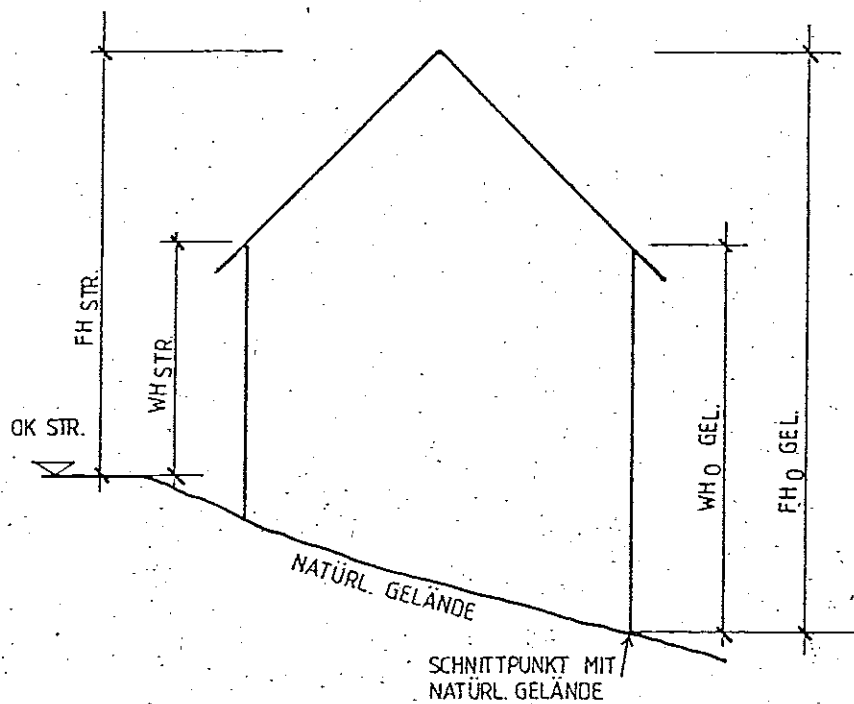
$FH_{01}(\text{Gel.}) = 11.0 \text{ m}$

$FH_{02}(\text{Gel.}) = 12.0 \text{ m}$

Firsthöhe über NN

$F(\text{NN}) = 172.5 \text{ m}$

Als Straßenoberfläche wird die Höhe der Fertigdecke der anbaufähigen Straße bestimmt.



HÖHE BAULICHER ANLAGEN

2. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

Nebenfirstrichtungen in senkrechter Anordnung zur Hauptfirstrichtung sind zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume in Sinne des §14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend sind Nebenanlagen zur Unterbringung von Gartengeräten bis zu einer Größe von 10 m³ in den rückwärtigen und seitlichen nichtüberbaubaren Flächen sowie den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wohngarten" zulässig, nicht jedoch in den Flächen nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB.

Ausnahmsweise können in den Bereichen 1 und 6 aufgrund der Geländesituation Garagen und überdachte Stellplätze auch in den der Straße zugewandten, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN
(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude in den Bereichen 1, 2, 3, 4 und 6 auf zwei Wohnungen festgesetzt.

5. VERKEHRSFÄCHEN SOWIE VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkfläche' sind Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen sowie begleitende Grünflächen anzulegen.

6. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

6.1 öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verbindungsgrün' dienen zum Übergang zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen. Sie sind von Fußwegen durchzogen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen. Es sind untergeordnete Gebäude zulässig, soweit nicht durch Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB ausgeschlossen, für die ein öffentliches Interesse besteht; Gebäude innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind bis zu einer überbauten Fläche von 12 m² zulässig. Zur überbauten Fläche zählen Dächer mit mehr als 0.50 Meter Überstand.

6.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gartenland" können, soweit nicht nach §9 Abs.1 Nr.20 andere Festsetzungen bestehen, als Nutz- und/oder Ziergarten genutzt werden. Es sind Gebäude zulässig, die der gärtnerischen Nutzung des Grundstückes dienen. Eine Nutzung der Gebäude zu Aufenthaltszwecken ist unzulässig.

Eine Nutzung der Grünflächen als Lager oder Abstellfläche ist nicht zulässig. In der gesamten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland sind keine versiegelten Flächen über die bebauten hinaus zulässig. Wege und Flächen sind in wasserdurchlässiger Decke herzustellen.

Gebäude innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gartenland" sind bis zu einer überbauten Fläche von 12 m² zulässig. Zur überbauten Fläche zählen Dächer mit mehr als 0.50 Meter Überstand. Für die Errich-

tung eines Gebäudes ist in den privaten Grünflächen eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² Bedingung. Dies entspricht einer GFZ von 0.03 bei einer Grundstücksgröße von 400 m².

Als maximale Firsthöhe der Gebäude ist ein Maß von 3.2 Metern über gewachsenen Gelände festgesetzt. Bei geneigtem Gelände ist die Firsthöhe an der Bergseite maßgebend. Die Gebäude haben zum Ufer des Schlangenbaches und zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 5.0 Metern einzuhalten.

7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die entlang des Bachlaufes gekennzeichneten öffentlichen und privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der freien Entwicklung des Gewässers. Eingriffe in die natürliche Gewässerdynamik wie Aufstauungen des Wassers, Begradigungen, Eintiefungen oder Veränderungen des Böschungsprofils oder des natürlichen Bewuchses, ausgenommen von Pflegemaßnahmen, sind zu unterlassen. Es sind keine Gebäude zulässig.

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland ist zur Sicherung des Uferbereiches entlang des Schlangenbaches beidseitig ab Uferkante ein zwei Meter breiter, ungenutzter Uferstreifen anzulegen (Fläche gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB). Ausnahmsweise, wenn ansonsten die Zugänglichkeit der Grundstücke nicht gesichert ist, kann hier mit wasserrechtlicher Genehmigung die Anlage von Steegen zugelassen werden. Diese dürfen durch Einbauten nicht den Gewässerverlauf beeinflussen.

In den öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein Fußwegesystem angelegt, das an die Fußwege in den öffentlichen Grünflächen anknüpft. Die Fußwege kreuzen zweimal den Schlangenbach mittels Brücken oder Steegen und werden als ca. 1.0 Meter breite Pfade in wassergebundener Decke hergestellt. Der Abstand zum Schlangenbach soll mindestens 8.0 Meter betragen. Der Wegverlauf ist so zu gestalten, daß die vorhandenen Bäume erhalten bleiben. Die Lagerung von Holz, Kompost oder Grünabfall und anderen Materialien sowie das Anlegen von Steegen oder Brücken über diejenigen an den öffentlichen Fußwegen hinaus ist unzulässig.

Die gehölzfreien Abschnitte am Bach sind durch jährliche Mahd im Spätsommer oder Herbst weiterhin offenzuhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Im Bereich des Fußweges ist auf einem beiderseitigen Randstreifen von maximal 1.0 Meter Breite eine häufigere Mahd zulässig.

Die Flächen dienen außerdem der Anlage eines Graben-Mulden-Systems zur Oberflächenwasserverdunstung und -versickerung in den oberflächennahen Untergrund mit Überlauf in den Schlangenbach.

Maßnahmen auf den Baugrundstücken

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Neuprojekten das unverschmutzte Oberflächenwasser (z.B. Dach- und Drainagewasser) dem Grundwasser an geeigneter Stelle zur Grundwasseranreicherung auf dem jeweiligen Grundstück wieder zuzuführen (Versickerung). Ein Überlauf in das öffentliche Graben-Mulden-System ist möglich. Damit ist der Vorschrift des §2 des Landeswassergesetz entsprochen. Die Versickerungsfähigkeit wurde in einer Baugrunderkundung überprüft.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Alle aufwertenden Maßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft herangezogen. Die Flächen, auf denen diese Maßnahmen durchgeführt werden, werden den Grundstücken zugeordnet, auf denen zukünftig Eingriffe zu erwarten sind und auf denen nicht bereits nach dem Bebauungsplan Hausen Vorhaben zulässig waren. Für die Erschließungsanlagen entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Pflanzenauswahl

Im gesamten Geltungsbereich sind für Bepflanzungen Pflanzen aus beiliegenden Pflanzenlisten oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

8. DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

8.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Einzelgehölze

Auf Pflanzflächen, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet sind, sind gemäß Plandarstellung Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzenliste auf einer mind. 4 m² großen Baumscheibe und mit einer bodendeckenden Unterpflanzung (Stauden oder bodendeckende Gehölze), die max. bis zu 0.6 m hoch werden dürfen, anzupflanzen.

Gehölze auf privaten Freiflächen

Im straßenseitigen Freiraum ist auf den Baugrundstücken ein Laubbaum der 1. Ordnung und pro weiteren 10 Meter Grundstücksbreite ein weiterer Laubbaum mindestens der 2. Ordnung zu pflanzen.

Auf den nicht überbauten seitlichen und rückwärtigen privaten Grundstücksflächen der Baugrundstücke und der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland ist je 100 m² mind. 1 großkroniger Baum oder Obsthochstamm und 5 Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

8.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (öffentlich)

Die innerhalb der gekennzeichneten Flächen vorhandenen Großgehölze sind zu erhalten, soweit sie nicht für die Anlage der Böschungen und Wege zwingend durch neue Anpflanzungen ersetzt werden müssen.

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
(§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind durch die Grundstückseigentümer zu dulden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern notwendig. Auf den öffentlichen Flächen sind diese dargestellt. Aus der Herstellung des Straßenkörpers und der Grundstücksnutzung sich ergebende Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken sind nicht dargestellt (Ausnahme: Fläche für das Winkel- fundament der Stützmauer).

Die in der Plandarstellung gekennzeichnete Stützmauer kann für Einfahrten in der notwendigen Breite durch die Stadt, nach Absprache mit den betroffenen Grundstückseigentümern, unterbrochen werden. Vor Beginn der Planungen für die endgültige Ausführung der Stützmauer müssen alle Wünsche für Unterbrechungen der Mauer bei der Stadt rechtzeitig vorgebracht werden. Spätere Unterbrechungen sind nur mit Genehmigung der Stadt und zu Lasten der Grundstückseigentümer möglich. Für die Herstellung der Stützmauer wird aus den Privatgrundstücken ein 1.5 Meter breiter Streifen entlang der Mauer als Arbeitsraum und zur Fertigung des Winkelfundamentes der Stützmauer benötigt. Nach Herstellung der Stützmauer wird das Gelände wieder verfüllt und ist durch den Eigentümer voll nutzbar.

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 01. April 1995,
in Verbindung mit Baugesetzbuch §9 Abs.4.

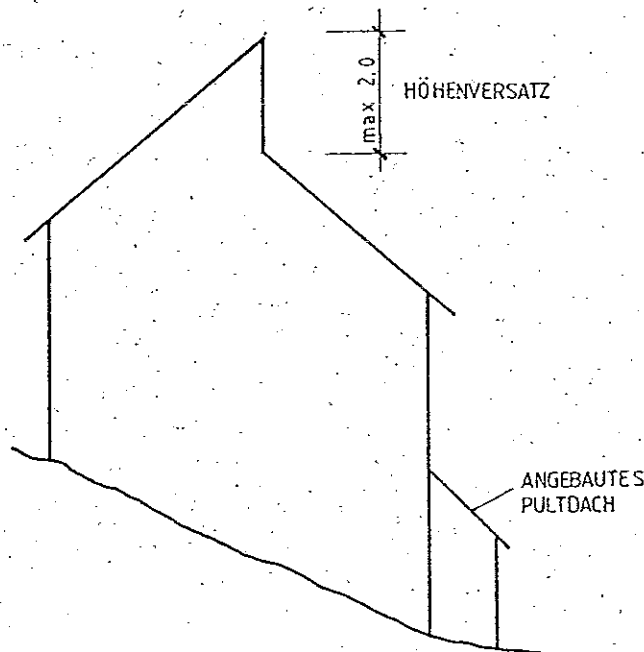
10. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCK-
KEN

(§86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

10.1 Dachgestaltung

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind generell nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer und höhenmäßig versetzte Pultdächer zulässig (siehe Abweichung und Ausnahme bei Garagen und überdachten Stellplätzen unter Punkt Dachneigung). Versetzte Pultdächer sind als gegenseitig gleichgeneigte Dachflächen auszuführen. Der Höhenversatz darf maximal 2.0 Meter betragen; bei Höhenversätzen größer oder gleich 1.2 Meter sind Fensterbänder in die im Versatz aufgehende Wand zu integrieren, die mindestens 50% der Firstlänge ausmachen. Versetzte Pultdächer müssen eine Mindestdachneigung von 30° aufweisen.



Für untergeordnete Gebäudeteile können auch an das Hauptgebäude angebaute Pultdächer verwendet werden. Diese

haben die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufzuweisen und müssen in ihrem First und ihrer Traufe parallel zu First und Traufe des Hauptdaches sein.

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von mindestens 20° in den Bereichen 3-6 und von mindestens 15° in den Bereichen 1 und 2 auszuführen.

Abweichend dürfen Garagen und überdachte Stellplätze vor der vorderen Bauflucht in den Bereichen 1 und 6 auch mit Flachdach ausgeführt werden, wenn diese als Dachterrassen genutzt oder als begrüntes Dach gestaltet werden.

Ausnahmsweise können abweichend auch Garagen oder überdachte Stellplätze im seitlichen Grenzabstand mit Flachdächern ausgeführt werden, wenn diese als Dachterrasse genutzt oder als begrüntes Dach gestaltet werden und die zulässige Gebäudehöhe an der Grenze gemäß Landesbauordnung ansonsten nicht eingehalten werden kann.

Satteldächer und versetzte Pultdächer haben auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufzuweisen.

Dachüberstand

Der Dachüberstand muß mindestens 0.5m betragen. Der Dachüberstand wird gemessen als senkrechter Abstand zwischen der Außenwand und dem unteren Abschluß der Dachhaut. Von dieser Regelung kann abgewichen werden bei Verglasungen, die von der Wand in die Dachfläche übergehen.

Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind Flachdachgauben sowie Dacheinschnitte unzulässig.

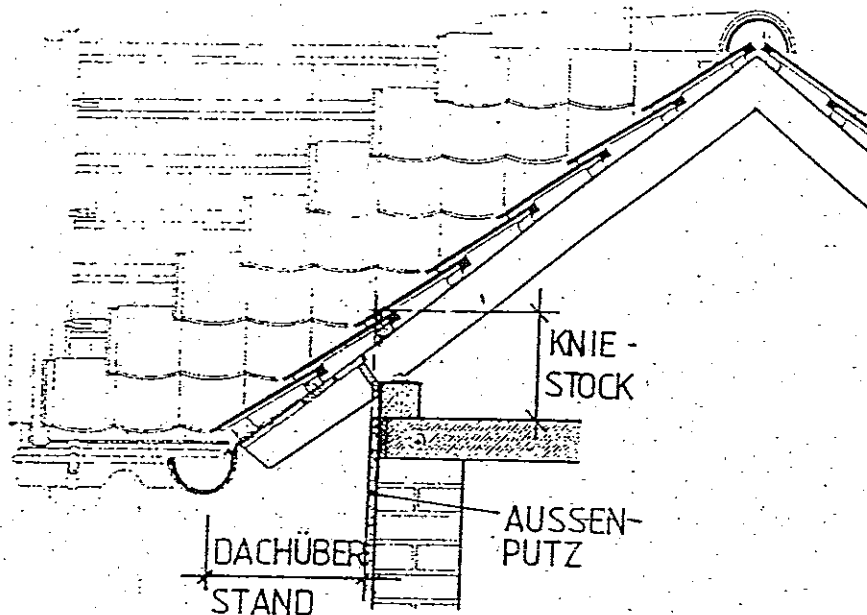
Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig. Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2.5 Meter oder in der Summe nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen.

Materialien im Dachbereich

Die geneigten Dächer sind mit nichtglänzenden Ton- oder Betonziegeln einzudecken. Die Farbgebung hat für alle geneigten Dächer in roten bis rotbraunen Tönen zu erfolgen. Abweichend davon sind andere Materialien im Dachbereich für den Einsatz von Sonnenkollektoren zulässig bzw. Glas zur passiven Nutzung der Sonnenenergie. Ebenfalls abweichend sind auch begrünte Dächer zulässig.

Für untergeordnete Teile der Dacheindeckung wird Kupfer zugelassen.

10.2 Kniestock



Im Rahmen der maximal zulässigen Wandhöhe darf die Höhe des Kniestockes, senkrecht gemessen an der Außenwand von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Dacheindeckung, höchstens 0.8 m betragen. Bei Versprüngen in der Frontfassade können größere Kniestockhöhen zugelassen werden.

Als gestalterische Ordnungsvorschrift ist diese Regelung zur maximalen Kniestockhöhe generell anzuwenden, auch wenn die maximal zulässigen Wandhöhen oder Geschößzahlen dann nicht erreicht werden.

10.3 Fassadenöffnungen

Fassadenöffnungen dürfen keine liegenden Formate aufzuweisen. Breitere Fassadenöffnungen sind zulässig, wenn die Fenster- oder Türöffnungen in sich in stehende Formate gegliedert sind; untergeordnete Glasfelder dürfen dabei auch liegende Formate aufweisen.

10.4 Materialien und Farben im Fassadenbereich

Stark glänzende Materialien und grelle leuchtende Farben sowie großflächige Vertafelungen sind unzulässig. Die

Verwendung von Holz, Naturstein und Klinker ist für untergeordnete Flächen zulässig.

10.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind unzulässig, soweit sie nach LBauO genehmigungspflichtig sind.

11. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN IN DEN GRÜNFLÄCHEN (§86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Die Gebäude in den Grünflächen mit Ausnahme typisierter Anlagen der Ver- und Entsorgung sind in den Fassaden in Holz auszuführen. Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 20° auszuführen. Die Dachflächen sind in nichtglänzenden, roten bis rotbraunen Materialien bzw. begrüntem Dachaufbau auszuführen.

12. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

(§86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Stellplätze und deren Zufahrten können befestigt bzw. in wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Im Falle der Befestigung ist die Flächengröße zur Berechnung des notwendigen Speichervolumens für Versickerungsmulden bzw. Rückhaltesysteme dieser Textfestsetzungen hinzuzurechnen.

Der Vorgartenbereich darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Mindestens 50% der Vorgartenfläche ist landschaftsgärtnerisch zu nutzen.

Stützmauern und Auffüllungen auf der Talseite der Gebäude sind in den Bereichen 3,4 und 5 bis maximal 1.0m Höhe über natürlichem Gelände und ausschließlich innerhalb 4.0 m ab Baukörperhinterkante zulässig. Bei Auffüllungen darf darüberhinaus ab der festgelegten Begrenzung im maximalen Neigungsverhältnis 1:2 abgeböschet werden.

13. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen der Bau- und Gartengrundstücke dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum hin (im Falle der Baugrundstücke gilt dies für alle Einfriedungen vor der vorderen Gebäudeflucht) eine Höhe von 1.0 m, seitliche und rückwärtige Einfriedungen eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Sie sind nur als Hecken, Holzzäune oder beidseitig bewachsene Flechtzäune zulässig. Bei der Verwendung von Holzzäunen darf der geschlossene Anteil keine 50% betragen.

14. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§86 Abs.1 Nr.1 und Abs.4 LBauO)

Müllbehälter müssen straßenseitig ins Gebäude integriert werden oder so untergebracht sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist zu Heizzwecken der Einsatz der Brennstoffe Öl, Kohle, Holz und Papier nicht zulässig.

Als Ergänzungsstoffe für den Betrieb von offenen Kaminen, Kachelöfen u.ä. werden Holz und Kohle zugelassen.

15. Ordnungswidrigkeiten
(§87 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Pflanzenliste

siehe Anlage

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenen und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt werden.

Zeitvorgaben

Alle als Ausgleich und Ersatz für öffentliche Eingriffe (z.B. Straßen) vorgesehenene Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen; für private Eingriffe spätestens ein Jahr nach Fertigstellung bzw. Bezug bzw. Inbetriebnahme der Gebäude.

Errichtung von Anlagen an Gewässern

Anlagen, die weniger als 10 Meter von der Uferlinie des Schlangenbaches entfernt sind, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach §76 LWG. Zu den genannten Anlagen

zählen neben Gebäuden u.a. auch Einfriedungen, Steege und Veränderungen der Bodenoberflächen.

Bauvorhaben auf von der 20-kV-Freileitung überspannten Grundstücken

Alle Bauanträge für Vorhaben auf von der 20-kV-Freileitung überspannten Grundstücken sind zur Stellungnahme den Pfalzwerken - Betriebsabteilung Maxdorf vorzulegen.

Rückhaltevolumen für Oberflächenwasser

Zur Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers sind auf den Grundstücken Rückhaltegräben zur Versickerung und Verdunstung vorzusehen, deren Grundfläche mindestens 10% der Dachflächen des Grundstückes ausmacht und deren Tiefe mindestens 30 cm beträgt (Rechenvorschrift: Mindestspeichervolumen gleich 0.03 m^3 pro überdachter Fläche). Zusätzlich kann das unverschmutzte Oberflächenwasser in Zisternen gespeichert und der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

Der Überlauf kann in das öffentliche Graben-Mulden-System oder in Ausnahmefällen in den Regenwasserkanal mit wasserbehördlicher bzw. städtischer Erlaubnis erfolgen.

Der Nachweis zum Verbleib des Oberflächenwassers hat in qualifizierten Entwässersplänen zu erfolgen.

Auf die "Baugrunderkundung zur Beurteilung der Möglichkeit der Versickerung" im Anhang zur Begründung wird verwiesen.

Stellungnahme des Forstamtes Bad Dürkheim

Der Stadtverwaltung sind bei der Vorlage von Baugesuchen in den Bereichen 1, 6 und in Bereich 2 für das Grundstück westlich der Grünfläche am Wendehammer auch die Stellungnahme des zuständigen Forstamtes vorzulegen.

Baugrunduntersuchung

Den Bauherren wird auf Hinweis des Geologischen Landesamtes die Erstellung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

.....

erstellt durch Stadtbauamt Bad Dürkheim

Stand: 13.06.1997

Bad Dürkheim, den 25.06.97



(Sülzle)
Bürgermeister

Anlage: Pflanzenliste

Anlage 1

Artenliste

Bäume 1. Ordnung

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Silberweide	(Salix alba)
Flatterulme	(Ulmus laevis)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Walnuß	(Juglans regia)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Waldhasel	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Spindelstrauch	(Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Grauweide	(Salix anerea)
Salweide	(Salix caprea)
Öhrchenweide	(Salix aurita)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)