

(Landespflegegesetz - LPfG)
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landesgesetzes zur Änderung des
Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)

8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der Fassung vom 5. April 1995
9. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverun-
reinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990
(BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch G v. 27.6.1994, BGBl. I S. 1440)

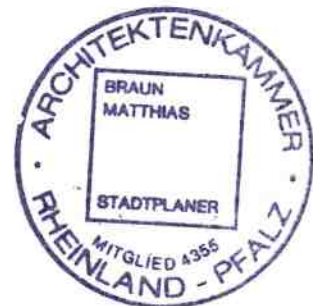
STADT WACHENHEIM

Bebauungsplan "Neustück-Süd" 2. Änderung



Datum: 05.98

Gezeichnet: MB



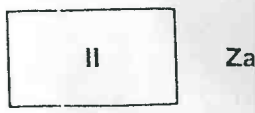
braun

Ludwig Braun Dipl.-Ing.(FH) Architekt, Matthias Braun Dipl.-Ing. Stadtplaner
Speyerer Straße 50 67227 Frankenthal Tel.: 06233/21008 Fax.: 06233/21343

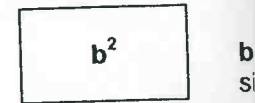
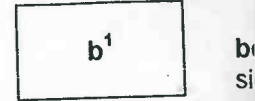
ARCHITEKTUR · RAUMPLANUNG · UMWELTPLANUNG · STÄDTEBAU



FH = 7,50
über Straße



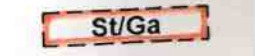
BAUWEISE, ÜBER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Ba



VERKEHRSFLÄCH



FLÄCHEN FÜR S



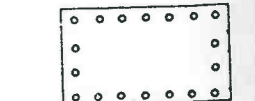
GRÜNFLÄCHEN



FLÄCHEN FÜR
ENTWICKLUNG



FLÄCHEN FÜR
BEPFLANZUNG



Flächen und



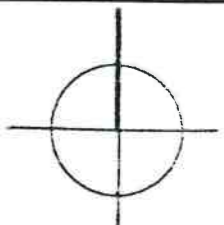


Gebietsart	Geschossigkeit	WA	II
Grundflächenzahl	Firsthöhe	0,4	FH = 7,50 m über Straße
Bauweise	Dachneigung	b1	30 - 40°

WA	II
0,4	FH = 8,50 m über Straße
b1	30 - 40°

WA	II
0,4	FH = 7,50 m über Straße
b2	30 - 40°

M 1:1000



NORD

allgemeines Nutzungsschema

Spielplatz

In der Dreispitz

Am Judenacker

SICHTDREIECK

5780 1

5781 3

5781 4

5782 1

5783 1

5784 8

5784 5

5783 5

5788 3

5787 4

5787 3

5788 2

5789 3

5789 2

5789 3

5789 6

5795 1

5795 2

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

5795 3

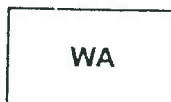
5795 3

5795 3

Bebauungsplan

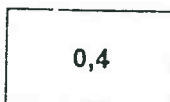
LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

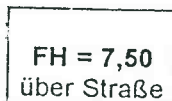


Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)

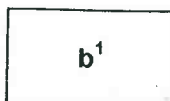


Firsthöhe (§ 16 Abs. 2, § 18 BauNVO)
Hier: 7,50 m über Straße
(Bezugshöhe siehe Punkt 2.3 der planungsrechtl. Textl. Feststsetzungen)

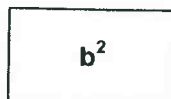


Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



besondere Bauweise, (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
siehe Punkt 5.1 der planungsrechtl. Textl. Feststsetzungen



besondere Bauweise, (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
siehe Punkt 5.2 der planungsrechtl. Textl. Feststsetzungen



Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)



Stellung der Baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung (verbindlich)

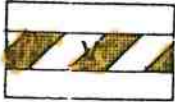
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsstreifen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Fußweg

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Flächen für Stellplätze und Garagen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



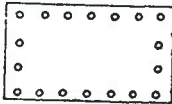
private Grünflächen

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



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



zu pflanzender Baum

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen



Flächen deren Bebauung besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm unterliegt (siehe Textliche Festsetzungen Punkt 12)

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen Hier: Zweckbest. Elektrizität

SONSTIGES

30-40°

Dachneigung mit Toleranzbereich (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

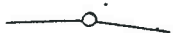


Sichtdreieck

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorhandene Flurstücksgrenzen

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEIHEFT SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS, DIE BEGRÜNDUNG LIEGT BEI.

STADT WACHENHEIM BEBAUUNGSPLAN "NEUSTÜCK SÜD"
1. ÄNDERUNG
2. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466) BGBl. III 213-1 (Rechtsgrundlage für den ursprünglichen Bebauungsplan und für die 1. Änderung) und
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 18. August 1997 BGBl. IS. 2081 (Rechtsgrundlage für die 2. Änderung)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446) BGBl. III 213-1-2.

Inhalt

0. Geltungsbereich des Bebauungsplans
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans
Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans
1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Grundstücksgröße
4. Höhenlage der baulichen Anlagen
5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
6. Stellung der baulichen Anlagen
7. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in einem Gebäude
8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
9. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze oder Carports
10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
11. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
12. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
13. Versorgungsflächen



0. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:

Baugebiet: 4776/1, 4778/1, 4779/1, 4780/1, 4781/3, 4781/4, 4785, 4786, 4789, 4790, 4790/2, 4783, 4783/2, 4787, 4787/2, 4788, 4791/3, 4791/4, 4791/5, 4791/6, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799, 4784/6, 4784/7 teilweise.

Ausgleichsflächen: 4572, 4573

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans:

Der Geltungsbereich der Planänderung umfaßt die beiden Grundstücke nordöstlich der Kreuzung Römerweg / Mandelring. Diese Grundstücke sind auf Grundlage des Bebauungsplans „Neustück-Süd“ in der Umlegung entstanden.

Die neuen Flurstücksnummern lauten: 4776/2, 4776/3

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans:

Der Geltungsbereich der Planänderung umfaßt die beiden Grundstücke nordöstlich der Kreuzung Römerweg / Friedelsheimer Straße. Diese Grundstücke sind auf Grundlage des Bebauungsplans „Neustück-Süd“ in der Umlegung entstanden.

Die neuen Flurstücksnummern lauten: 4796/1, 4784/10

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:
WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

1. Anlagen für Verwaltung,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 2
- Firsthöhe:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Firsthöhe wie folgt festgesetzt:

Für die Bereiche A und C:
Firsthöhe als Höchstgrenze: 7,50 m

Für den Bereich B:
Firsthöhe als Höchstgrenze: 8,50 m

Für alle Bereiche gilt:
Die Firsthöhe der Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den seitlichen Abstandsflächen darf nicht höher als maximal 2 m unter der maximal zulässigen Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.

Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

3. Grundstücksgröße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 350 m² nicht unterschreiten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Höhenlage des Sockels:

Die Sockelhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Kellerrohbaudecke und Oberkante des fertigen Straßenniveaus (gemessen in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie) darf maximal 0,80 m betragen.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

5.1 Für die im Plan mit "A" und "B" gekennzeichneten Bereiche wird eine besondere Bauweise (in der Nutzungsschablone der Planzeichnung mit "b¹" bezeichnet) festgesetzt.

Die besondere Bauweise entspricht mit folgenden Ausnahmen der offenen Bauweise:

- Gebäudeeinheiten dürfen eine Länge von 30 m nicht überschreiten;
- Garagen und Nebenanlagen (§14 BauNVO) in den seitlichen Abstandsflächen eines Grundstücks, die in einer überbaubaren oder einer im Plan als Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Grundstücksfläche liegen, dürfen -sofern sie ein geneigtes Dach, das die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben muß - am First höher sein als im § 8 Abs. 10 LBauO beschrieben. Die Festsetzungen unter Punkt 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu beachten.
§ 66 LBauO bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

5.2 Im Bereich "C" gelten die Festsetzungen der Bereiche "A" und "B". Hier sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO jedoch nur in einer der beiden seitlichen Grundstücksflächen zulässig (in der Nutzungsschablone der Planzeichnung mit "b²" bezeichnet).

5.3 Hausgruppen (Reihenhäuser) sind im gesamten Gebiet unzulässig.

6. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.
Nebenfirstrichtungen sind zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.

7. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern gilt diese Festsetzung für jede Doppelhaushälfte.

8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Alle Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Verkehrsberuhigte Bereiche in niveaugleichem Ausbau auszubilden.
- 8.2 Baumscheiben von Straßenbäumen sind in einer Größe von mind. 4 m² (2x2m) je Baum offenzuhalten und mit niedrig wachsenden Sträuchern zu bepflanzen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.1 a))
- 8.3 Straßenbäume sind mit entsprechenden Abstandhaltern, Gestaltungsmaßnahmen oder Sicherungssystemen gegen Anfahren und Beschädigungen zu sichern.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.1 b))
- 8.4 Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen entsprechend der Pflanzliste 2.1.2.2 auszuführen, zu unterhalten und zu pflegen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.1 c))
- 8.5 Die Fußwege, die im Plan mit "F" gekennzeichnet sind, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.1 d))

9. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze oder Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- 9.1 Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (siehe hierzu Punkt 5 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.2 a))
- 9.2 Private Stellplätze im seitlichen Grundstücksbereich sind mit Pergolen bzw. Rankgerüsten zu überbauen und zu begrünen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.2 b))
- 9.3 Vor Garagen ist eine zusätzliche Abstandsfläche (zur Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.2 c))

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

- 10.1 In den im Plan begrenzten Flächen zur L 525 und zur Bahnlinie ist eine lückenlose Bepflanzung auf den jeweiligen Grundstücken mit Ersatzverpflichtung anzulegen. Für diese Bepflanzungen sind Bäume und Gehölze der Pflanzliste 2.1.1 zu verwenden.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.3 a) u. b))



- 10.2 Für den Straßenraum wirksam sind mit Ersatzverpflichtung Bäume auf privaten Grundstücken untereinander in Reihe zu pflanzen. Die Standorte der Baumpflanzungen sind mit Abweichungen von bis zu 3 m verbindlich. Für diese Bepflanzung sind Bäume der Pflanzliste 2.1.2.1 (Grünflächen - Bäume) zu verwenden.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.3 c))
- 10.3 Für den Straßenraum wirksam sind mit Ersatzverpflichtung Bäume auf öffentlichen Grundstücken zu pflanzen (Standorte verbindlich). Für diese Bepflanzungen sind Bäume der Pflanzliste 2.1.2.1. (Grünflächen - Bäume) zu verwenden.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.3 d))
- 10.4 Für den Straßenraum wirksam sind mit Ersatzverpflichtung Gehölze auf öffentlichen Grundstücken zu pflanzen (Standorte verbindlich). Für diese Bepflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste 2.1.2.2 (Grünflächen - Gehölze) zu verwenden.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.3 e))
- 10.5 Diese Flächen sind dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 2.1.1.3 und 2.1.2.2 zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.3 f))
- 10.6 Zu pflanzende Einzelbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm , gemessen in 1,00 m Stammhöhe, aufweisen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.3 g))
- 11. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 11.1 In den im Plan eingezeichneten und entsprechend gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind je 100 m² Fläche jeweils ein Obstbaum-Hochstamm in unregelmäßigen Gruppen und unregelmäßigen Abständen zu pflanzen, langfristig zu erhalten und zu pflegen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.4 a.))
- 11.2 Für die Ansaat ist eine Gräser-Kräuter-Mischung zu verwenden, deren Artenzusammensetzung in Anlehnung an die entsprechende Vegetation der vorhandenen Gräser-Kräuter-Flächen erfolgen soll. (S 93 Landschaftsrasen RSM-7 B (mit Kräutern) - für alle normalen Lagen)
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.4 b.))
- 11.3 Die Ansaatflächen sind extensiv zu bewirtschaften (einmalige Mahd nach dem 1. August).
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.4 c.))
- 11.4 Die Herbizidanwendung bei der Pflege ist zu unterlassen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.4 d.))
- 11.5 Die Pflanzungen und Ansaaten sind in der folgenden Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahme fachgerecht auszuführen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.4 e.))
- 11.6 Für die Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste 2.1.2 und 2.1.1.2 (Obstgehölze) zu verwenden.
Mindestanforderung für die Einzelbäume: Stammumfang mind. 14 cm in 1m Stammhöhe.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.4 f.))
- 11.7 Für den Ausgleich privater Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebiets werden 78,3% der ausgewiesenen Ausgleichsflächen (siehe 1.) benötigt; für den Ausgleich öffentlicher Eingriffe sind 21,3 % erforderlich.
(§8a BNatSchG, §1a BauGB, §135 a u.b BauGB, §9 Abs. 1a BauGB)



12. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 12.1 In den im Plan gekennzeichneten Bereichen, sind Wohngebäude mit Außenbauteilen der Schallschutzklasse 2 auszustatten.
(siehe Lärmtechnische Untersuchung Stand April 94 Blatt 12)
- 12.2 Bei der Grundrißgestaltung ist darauf zu achten, daß lärmempfindliche Räume (vor allem Schlafräume im südlichen Baugebiet) auf den schallabgewandten Seiten der Häuser angeordnet werden.
- 12.3 Die Terrassen und Freisitze des im Plan gekennzeichneten Bereichs sind an der Süd-Westseite der Gebäude anzuordnen.
(siehe Lärmtechnische Untersuchung Stand April 94 Blatt 11)
- 12.4 Für die betroffenen Grundstücke ist das Aufstellen von gegliederten, lärmabschirmenden Wandelementen (unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) im Bereich der Terrassen und Freisitze, die im nach 12.3 festgelegten Bereich liegen, soweit sie sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden erlaubt.
(siehe Lärmtechnische Untersuchung Stand April 94 Blatt 12)

Die lärmtechnische Untersuchung (Stand April 94) ist Teil des Anhangs zur Begründung des Bebauungsplans.

Die zukünftigen Anlieger seien an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, daß bezüglich des Lärmschutzes an den Baulastträger der Landstraße und an die Stadt keine Forderungen gestellt werden können. Dies gilt auch in Hinsicht auf die Unterschreitung der Bauverbotszone.

13. Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- 13.1 Die Fläche mit der Flächensignatur "Zweckbestimmung Elektrizität" ist für die Trafostation vorzuhalten. Die Gestaltung der Trafostation ist entsprechend der Vorschriften des Bebauungsplanes für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO vorzunehmen.
- 13.2 Die Versorgungsfläche im süd-östlichen Bereich des Plangebietes dient der Unterbringung von Versorgungsleitungen.



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GESTALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 8. April 1991 (GVBl. S. 118) in Kraft seit 1. April 1991.

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Dachgestaltung

- 1.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - generell nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig.

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Bei Garagen, die nicht in den Hauptbaukörper integriert sind und kein geneigtes Dach besitzen, ist das Dach 100-% ig zu begrünen. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muß mindestens 6 cm Substrat betragen.

Mit Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, Gartenlauben und Geräteschuppen ist entsprechend zu verfahren.

(siehe *Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44/45 1.6 a.) u. b.)*)

Nebenfirstrichtungen sind bis zu einer Länge von zwei Dritteln der Hauptfirstrichtung zulässig.

- 1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 40 Grad.

Zwei sich gegenüberliegende Dachseiten eines Hauses, einer Garage, einer Nebenanlage im Sinne § 14 BauNVO müssen die gleiche Dachneigung haben (Symmetrie).

Die Firsthöhe des Daches einer Nebenanlage (§ 14 BauNVO) bzw. einer Garage darf bis maximal 2m unter die maximal zulässige Firsthöhe des Hauptgebäudes gehen. (siehe hierzu auch Punkt 2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).

Die Dachneigungen von Hauptgebäude, Garage und/oder Nebenanlage (§ 14 BauNVO) eines Grundstücks müssen gleich sein.



1.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Ziegel zulässig. Die Farbgebung hat für alle geneigten Dächer in roten bis dunkelbraunen Tönen zu erfolgen.

1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.

Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden.

Für Nachbarwände gelten diese Festsetzungen nicht.

1.1.5 Dachaufbauten

Gauben sind nur in Form von Satteldachgauben oder Dreiecksgauben zulässig.

Die Breite einer Satteldachgaube darf 1,50 m nicht überschreiten. Eine Dreiecksgaube darf nicht breiter als 2,50 m sein, gemessen am Fuß der Gaube. Die Breite der Dachgauben darf nicht mehr als 1/3 der Trauflänge einzeln oder als Summe betragen.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von der Giebelseite beträgt mindestens 1,25 m.

Zwerchhäuser sind innerhalb eines Gebäudes symmetrisch anzuordnen.

Die Breite eines Zwerchhauses darf 2,50 m nicht überschreiten. Die Breite der Zwerchhäuser darf nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptgebäudes - gemessen an der dem Zwerchhaus zugeordneten Gebäudeseite - einzeln oder als Summe betragen.

Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 1 m² Glasfläche pro Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 2 m² Glasfläche pro Gebäude nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.2 Solaranlagen

Solaranlagen sind, wenn sie im Dachbereich angeordnet werden, flächenbündig mit der Dachhaut anzubringen. Ein Abstand zwischen der Solaranlage und der Dachhaut ist unzulässig.

1.3 Fassadengestaltung

1.3.1 Materialien

Die Fassaden der Gebäude sind als Putz-, Ziegel- oder Kalksandsteinfassaden sowie als Sichtmauerwerk auszuführen. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

Häuser in komplettem konstruktivem Holzbau sind zulässig.

Unzulässig sind insbesondere grob gemusterte Putze, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Keramik, Faserzement oder Metallpaneele, alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien sowie Materialien mit umweltschädlichen Auswirkungen.

Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.



1.3.2 Fassadengliederung (Fensteröffnungen und Fenster)

Zum öffentlichen Straßenraum sind Fensteröffnungen in Fassaden so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen.

1.4 Farben

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und / oder Pastelltöne zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, gestaltet werden.

2. **Gestaltung der Stellplätzen und un bebauter Grundstücksflächen**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

(siehe hierzu Punkt 9. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen)

- 2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.
(siehe *Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.5 a.)*)
- 2.2 In den in Punkt 2.1 genannten Bereichen und für Stellplätze, Zufahrten und Garagen sind Abgrabungen, außer für außenliegende Kellertreppen in flächenmäßig untergeordneter Form, unzulässig.
(vgl. *Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.5 d.)*)
- 2.3 Größere Aufschüttungen sind nur entlang der L 525 im rückwärtigen Bereich der Grundstücke bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m - gemessen ab gewachsener Geländeoberfläche - möglich. Das Sichtdreieck darf nicht beeinträchtigt werden.
(vgl. *Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.5 e.)*)
- 2.4 Die Fläche innerhalb des Sichtwinkels ist von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen, die die freie Sicht auf die Straße versperren, dürfen zwischen Oberkante Straßenbelag und höchstem Punkt der Pflanzen gemessen, an jeder Stelle des Sichtdreiecks, eine Höhe von maximal 0,5 m nicht überschreiten.
(vgl. *Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.5 f.)*)
- 2.5 Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Bäume der Pflanzliste 2.1.1 zu pflanzen und zu unterhalten.
Hiervon unberührt bleiben die Festsetzungen von Punkt 10.1
(vgl. *Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.5 c.)*)
- 2.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 30 % dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen (siehe Pflanzliste / Anhang).
(siehe *Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.5 b.)*)



3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Zwischen Vorderkante Baukörper und Straßenbegrenzungslinie sind entlang den Grundstücksgrenzen nur Hecken, nicht höher als 0,8 m über Oberkante Gelände, zulässig, mit Ausnahme von Grundstücken, die an mindestens zwei Seiten an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen; bei diesen sind Hecken - soweit sie nicht den Festsetzungen zum Sichtdreieck widersprechen - mit verdecktem Zaun auch entlang der Straßenbegrenzungslinie erlaubt.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.45 1.7 b.))
- 3.2 Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke hinter den Gebäuden sind Einfriedungen erlaubt, soweit sie eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten, vorwiegend aus Holz bestehen und nicht das Sichtdreieck beeinträchtigen.
Drahtzäune sind unzulässig.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.45 1.7 c.))
- 3.3 Bezüglich der Errichtung von Einfriedungsanlagen entlang der Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland Pfalz § 42 zu berücksichtigen.
- 3.4 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.45 1.7 a.))

4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe den Bauwerken unterordnen und sich in die Umgebung einfügen. Prägende und gliedernde Architekturelemente wie Gesimse, Bänder und Gewände sollen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der der Geschäftsstraße zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Werbeanlagen und Schriften dürfen nur bis zu der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen; ihre Höhe darf 60 cm nicht überschreiten. Die Breite der Werbeanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten (von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, sofern städtebauliche Aspekte dies begründen).

Bei der Ausführung von Werbeanlagen ist eine handwerkliche Gestaltung den häufig aufdringlichen, großen Reklameträgern oder Lichtreklamen vorzuziehen.

Zulässig sind:

- auf die Fassade farblich zurückhaltend gemalte Schriftzüge,
- hinterleuchtete Hohlschrifttafeln,
- massive, nicht durchscheinende, dunkle Einzelbuchstaben, die von der Wand abgesetzt sind,
- bemalte Blechtafeln,
- schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Schildern und Symbolen.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung als selbstleuchtende Werbeträger,
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- serienmäßige Werbeanlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen,
- grelle Farbtöne (rot, gelb und grün nur in gedeckten Farbtönen verwenden),
- Außenleuchten als Fassadenschmuckelemente zu Werbezwecken.

4.2 Satellitenempfangsanlagen

Satellitenempfangsanlagen sind so anzubringen, daß sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

Sie müssen dem farblichen Ton der umgebenden Bauteile angepaßt sein.

Die Pflanzliste ist Bestandteil des Anhangs zu den Textlichen Festsetzungen.

Der landespflegerische Planungsbeitrag (Grünordnungsplan) ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Wachenheim

Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner

Frankenthal, im Juni 1994/S001W/tf940608

ausgefertigt:

Wachenheim, 08.06.1998

Geändert im Auftrag der Stadt Wachenheim

Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner

Frankenthal, im Februar 1997/S030W/tf970224

M. Nagel
Nagel, Stadtbürgermeister



Geändert im Auftrag der Stadt Wachenheim

Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner

Frankenthal, im März 1998/S030W/tf980320





2.1 Pflanzenliste - Auswahl (Vorschlagsliste)

2.1.1 Hausgarten - Auswahl2.1.1.1 Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata i. S.	Weißdorn
Prunus dulcis	Eßmandel
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

2.1.1.2 Obstgehölze

Alte Hochstamm-Obstbaumsorten:

Apfel:	"Boskop"
	"Gewürzluiken"
	"Gravensteiner"
	"Klarapfel"
	"Roter Berlepsch"
Birne:	"Clapps Liebling"
	"Gellerts Butterbirne"
	"Gute Graue"

2.1.1.3 Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia in Sorten	Schmetterlingsflieder
Caryopteris clandonensis	Bartblumenstrauch
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia	Forsythie
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe
u.a.	

2.1.1.4 Kletterpflanzen

Aristolochia macr.	Pfeifenwinde
Clematis - Arten	Waldreben in Arten
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hedera helix	Efeu
Lonicera - Arten	Geißblatt Arten
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein
Vitis vinifera	Weinrebe

2.1.2 Grünflächen - Auswahl2.1.2.1 Bäume

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus dulcis	Eßmandel
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

2.1.2.2 Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Der Anteil der Nadelgehölze an der Bepflanzung darf nicht mehr als 20 % der Anzahl der Gehölze betragen.