

BEBAUUNGSPLAN

„ALMENWEG“

DER GEMEINDE WEISENHEIM AM SAND

Planung :

Städtebaulicher Beitrag :

Planungsbüro

Gerner u. Schattner
Architekten u. Ingenieure
Mozartstrasse 18
67256 Weisenheim/Sand
Tel.: 06353/ 2889
Fax.: 06353/ 1255

Landespflegerischer Beitrag (Grünordnungsplan)

Vicia, Büro für Landschaftsplanung u. Geobiologie
Petra Wicke-Schrietter Mitglied im BDLA
Belchenplatz 6, Fon.: 0721/ 988 765-2
76199 Karlsruhe Fax.: 0721/ 988 765-3

Entwässerungs- Begleitplanung

Neumüller Ingenieur GmbH
Sonnenwend 2 Tel.: 06322/ 68047
67098 Bad Dürkheim Fax.: 06322/ 8137

Datum:

30.11.2000

*Exemplar
Gemeinde*

INHALTSVERZEICHNIS :

1.0. Begründung zum Bebauungsplan

2.0. Lage des Plangebietes

und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

3.0. Textliche Festsetzungen

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1.1. Art der baulichen Nutzung
- 3.1.2. Maß der baulichen Nutzung
- 3.1.3. Bauweise
- 3.1.4. Grundstücksteilung
- 3.1.5. Stellung der baulichen Anlagen
- 3.1.6. Anzahl der Wohnungen
- 3.1.7. Fläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 3.1.8. Höhenlage der baulichen Anlagen
- 3.1.9. Pflanzbindung und Landespflegerische Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- 3.1.10 Ersatzmaßnahmen
- 3.1.11 Entwässerungskonzept

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 3.2.1.1. Dächer
 - 3.2.1.2. Fassadengestaltung, Fensterformate
- 3.2.2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Zufahrten und Einfriedungen
- 3.2.3. Empfehlungen zur Behandlung des Niederschlagwassers (Entw.- Begleitplanung Büro Neumüller)

4.0. Verfahrensdaten

- | | |
|---------|--|
| Anlagen | 1 Landespflegerischer Planungsbeitrag (Büro Vicia) |
| | 2 Entwässerungs - Begleitplanung (Büro Neumüller, DÜW) |

1.0. **Begründung zum Bebauungsplan**
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Der B - Plan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er bildet die Grundlage der zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen.

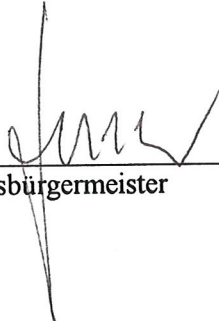
Die Gemeinde Weisenheim / Sand beabsichtigt mit dem B - Plan „Almenweg“ gemäß der in dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim für die Gemeinde Weisenheim / Sand vorgesehenen baulichen Entwicklung in diesem Bereich den Bedarf entsprechend zu ordnen.

Hierbei soll eine Baulücke (z.Zt. extensiv genutztes Grünland und Brachflächen) innerhalb der bestehenden Wohnbebauung (an der Speyerer Str.) in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem bestehenden Gewerbegebiet „In den Almen“ ungenutzt werden. Diese Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan, aus der sich der B - Plan entwickelt, als Mischgebiet dargestellt.


Bestätigung

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach §3 und 4 BauGB teilgenommen.

Weisenheim am Sand, 28.09.2000



Ortsbürgermeister



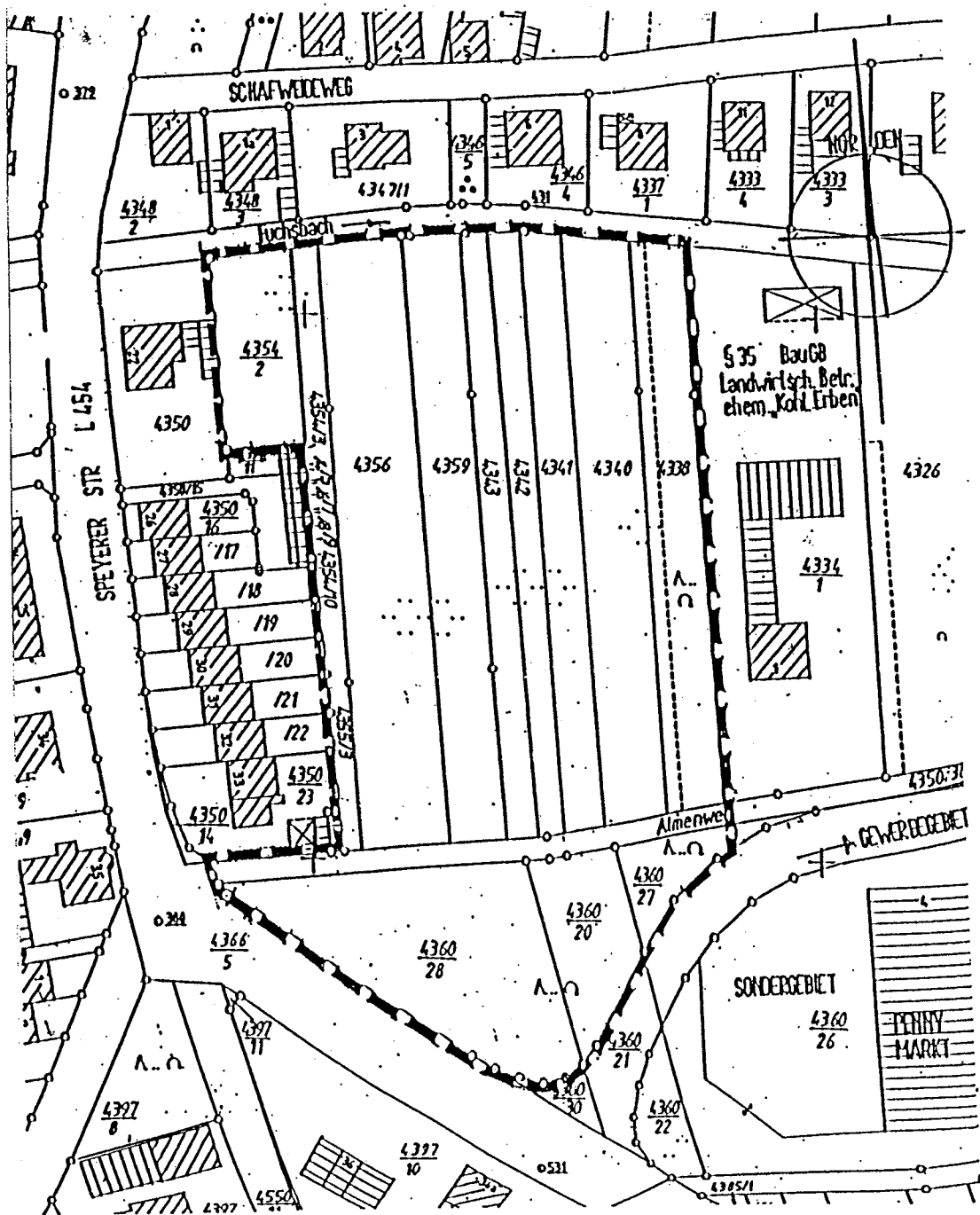
Hinweis :

Die beigelegten Erläuterungen zur Landschafts- und Grünordnungsplanung sind Bestandteil dieser Begründung.

2.0. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit einer unterbrochenen Linie umrandet.

Hinweis : Die Lage der Ersatzmaßnahme mit den erforderlichen Ausgleichsflächen (Flurst.-Nr.: 5314, 5315, 5316, 5318, und 5319/2, Bereich Fuchsbach, Gemarkung „ In den Langenmathen „) gem. LPfIG sind in einem Ausschnitt aus TK 6415 Grünstadt - Ost (Gesamtübersicht M. 1: 25000) und in der entsprechenden Flurkarte in M. 1: 1000 dargestellt (siehe nächste Seite).
Größe der Ersatzfläche : 4.718 qm

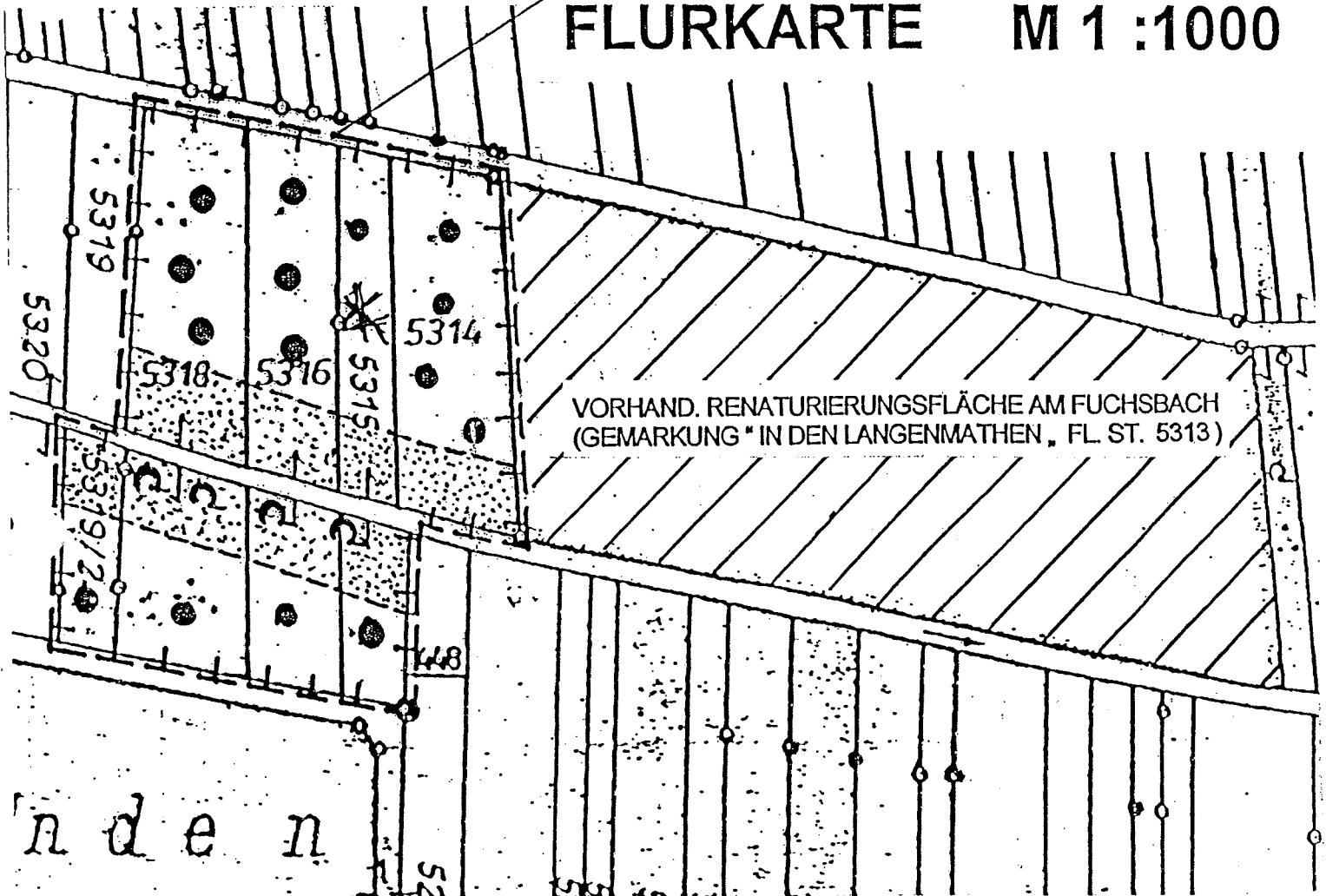




ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000

LAGE
DER ERSATZFLÄCHE

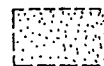
FLURKARTE M 1:1000



LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN



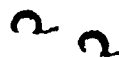
WIEDERHERSTELLUNG EXTENSIVER
STREUOBSTWIESEN



RENATURIERUNG FUCHSBACH
(GESAMTBREITE 25 m)



ANLAGE VON TOTHOLZSTAPEL ALS
ZUSÄTZL. HABITATSTRUKTUR



ANPFLANZUNG VON
UFERGEHÖLZEN

3.0. Textliche Festsetzungen

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5 u. 6 BauNVO)

MI = Mischgebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind :

1. Wohngebäude
2. Geschäfts - und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind :

1. Tankstellen gem. § 1 Abs.5 BauNVO
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 in Verbindung mit § 16 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. Eintrag in die Nutzungsschablonen der Planzeichnung auf max. II Vollgeschosse festgesetzt.

Dies bedeutet, daß der darüber hinaus ausgebaute Dachraum kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung Rheinland - Pfalz sein darf.

3.1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22,23 BauNVO)

Die Bauweise ist gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) festgesetzt :

Für Gebiet A :

- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Für Baugebiet B1:

- offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

Für Baugebiet B2:

- offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

3.1.4. Grundstücksteilung (§9 BauGB i.V.m. § 1, Abs.3 BauGB u. § 23 Gem.O)

Auf der Grundlage des BauGB i.d. Fassung vom 01/01/98 i. Verb. m. der Gemeindeordnung Gem.O vom 31/01/94 wird festgesetzt, daß die Teilungen von Grundstücken der Gemeinde anzuzeigen sind. Anträge sind bei der Gemeinde schriftlich einzureichen.

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

Die Gebäude sind parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO) zu errichten.

Die Firstrichtungen sind in der Planzeichnung dargestellt und als zwingende Festsetzung verbindlich.

3.1.6. Anzahl der Wohnungen

Im Gebiet "A " sind zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Gebiet " B1 u. B2 " ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3.1.7. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen unter Beachtung der Landesbauordnung Rheinland/ Pfalz in der Fassung vom 14.März 1995 zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßen - Begrenzungslinie) von mindestens 5,00 m vorzusehen.

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

Die ' Wandhöhe (WH) ' wird definiert als das senkrecht auf der Außenwand gemessenen Maß bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen über OK. Straßenbelag an der Straßenraum - Begrenzungslinie in Mitte des Baugrundstückes. Die Wandhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten. Bei Fassaden - Versprünge gilt das größte Maß.

Die Firsthöhe darf max. 11,00 m betragen.

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau $\pm 0,00$, das der Oberkante des Straßenbelages an der Straßenraumbegrenzungslinie in Mitte des Baugrundstückes entspricht, als Bezugsmaß herangezogen.

Die Erdgeschoß - Fußbodenoberkante darf eine Höhe von 1,19 m über Oberkante des Straßenbelages an der Straßenraum- Begrenzungslinie, gemessen in der Mitte des Baugrundstückes, nicht überschreiten.

Hinweis : Da im Bereich des Plangebietes mit Druckwasser gerechnet werden muß, sind bei Unterkellerungen die Außenwände und die Fundament- Ausbildung entsprechend auszuführen.

Für alle Erschließungs-, Verkehrs- und Baumaßnahmen ist der Bodenauftrag auf Höhe des angrenzenden, natürlichen Bodenniveaus von benachbarten Grundstücken außerhalb des Plangebietes anzugleichen. Überschüssiges Erdmaterial ist abzufahren.

3.1.9. Pflanzbindungen und landespflegerische Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr.25a u. b und § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

a) Erhalt Landschaftstypischer Biotopen und Einzelgehölzen

Die Hainbuchenhecke, die Gebüsch- und Einzelgehölze entlang des Fuchsbaches, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffenen Einzelgehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche, sowie die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelegenen Einzelgehölze sind zu erhalten und in die Grünflächengestaltung einzubeziehen. Die Säulenpappeln sind auf ihre Bruchgefährdung hin zu untersuchen und sukzessive durch standortgerechte, ökologisch wertvollere Bäume 1. Ordnung (vgl. Tab. 5) zu ersetzen. Der Wegeverlauf entlang des Fuchsbaches, sowie die Ausbildung der Versickerungsmulden sind so zu gestalten, daß die vorh. Gehölze weitgehend erhalten werden können. Sie sind während der Bauarbeiten nach DIN 18920 zu schützen.

Sollten einzelne Gehölze während der Bauphase zu Schaden kommen oder innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode maßnahmenbedingt Schäden aufweisen, so sind diese durch Verwendung standortgerechter Arten entsprechender Pflanzqualität (vgl. Tab. 5) zu ersetzen.

b) Durchgrünung der privaten Grundstücke

Alle nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke (Wohnbereiche A, B1 und B2) sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Dabei sind je 150 qm angefangener Gartenfläche wahlweise 1 Laubbaum (Hochstamm mind. St.U. 10...12 cm, 2x verpflanzt, Arten s. Tab 5) oder 1 Obsthochstamm (H= 160..180 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Obstbäume möglichst alter lokaler Sorten, s.Tab.5)

Die Auswahl weiterer Baum- und Strauchpflanzen für die Gartenflächen sind überwiegend (mind. 2/3) mit Pflanzarten gemäß der Pflanzenaufzählung in Tab. 5, vorzunehmen.

Der Nadelgehölz- Anteil wird auf max. 10% begrenzt.

c) Durchgrünung des Baugebietes durch naturnahe Bepflanzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die Flächen mit den integrierten Versickerungsmulden sind naturnah zu gestalten. Sie sind zu 1/5 der Fläche inselartig mit gemischtartigen Hecken und Gebüsch- und Solitärsträuchern (mind. 5 Gehölzarten, vgl. Tab. 5) abzapflanzen. Die Bodendecke ist autochthon aus dem Mutterboden als 2- schürig gemähte Wiese zu entwickeln.

d) Durchgrünung der Straßenräume mit Straßenbegleitgrün

Entlang der Straßenfläche zwischen Almenweg und Wendeanlage sind beidseitig insgesamt 5 Stck. Laubhochstämme (vgl. Tab. 5, Hochstamm, 3x verpflanzt, St.U. 14..16 cm, mit Ballen), in regelmäßigen Abständen und in ausreichend groß dimensionierten Pflanzinseln (mind. 4,00 qm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. zu ersetzen.

Innerhalb der Wendeanlage ist zusätzlich ein Solitärbaum zu verpflanzen (vgl. Tab. 5, Solitärbaum 4x verpflanzt mit Drahtballierung, ST.U. 18-20 cm). Zur Unterpflanzung der Laubbäume sind die Beetflächen der Pflanzinseln mit niedrigen Ziersträuchern, bodendeckenden Gehölzen (Z.B. Bodendeckerrosen, ungefüllte oder halbgefüllte Sorten, Potentilla Fruticosa, Hedera Helix, Vinca Minor etc. ...) und Standort-typischen Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Tab. 5 : Pflanzliste für einheimische, standortgerechte Gehölzarten und traditionelle Kultursorten.

I. Obstgehölze

Pflanzqualität : Hochstamm 160 - 180 cm oder Halbstamm 120 - 160 cm

Apfel

Brettacher
Gewürzluiken
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel
Roter Boskop
Winterglockenapfel
Winterrambour

Birnen

Alexander Lucas
Bosc's Flaschenbirne
Conference
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Gute Luise
Köstliche von Charneu
Pastorenbirne

Zwetschen, Renekloden

Hauszwetsche
Bühler Frühzwetsche
Große grüne Reneklode
Quillins Reneklode

Kirschen

Büttners rote Knorpel
Frühe rote Meckenheimer
Große Schwarze Knorpel

Speierling (*Sorbus domestica*)

II. Bäume 1. und 2. Ordnung

Pflanzqualität : mind. STU 10 - 12 cm, Pflanzzeit Herbst und Frühjahr

<u>Art</u>	<u>Dtsch. Name</u>	<u>Höhe</u>	<u>Breite</u>
Acer platanoides	Spitzahorn	25 - 25 m	8 - 12 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20 - 25 m	12 - 15 m
Carpinus betulus	Hainbuche	5 - 15 m	4 - 8 m
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	20 - 35 m	10 - 12 m
Juglans regia	Walnuß	10 - 15 m	8 - 15 m
Prunus avium	Vogelkirsche	10 - 15 m	8 - 12 m
Quercus robur	Stiel - Eiche	30 - 35 m	12 - 25 m
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	5 - 12 m	4 - 8 m
Tilia cordata	Winderlinde	25 - 30 m	10 - 15 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	30 - 40 m	15 - 25 m
Ulmus minor	Feldulme	8 - 10 m	3 - 4 m

zu TAB. 5

III. Sträucher

Pflanzqualität : verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, ohne Ballen, 60-100 cm oder Heister 100- 150 cm

<u>Art</u>	<u>Dtsch. Name</u>
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal- Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

IV. Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen

Pflanzqualität : Topfballen

<u>Art</u>	<u>Dtsch. Name</u>
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe (mit Kletterhilfe)
Hedra helix	Gemeiner Efeu (Selbstklimmer)
Humulus lupulus	Hopfen (mit Kletterhilfe)
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein (Selbstklimmer)
Vitis vinifera	Wein (mit Kletterhilfe)
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzinie(mit Kletterhilfe)

V. Gehölze für Uferbepflanzung

Bäume 1 und 2 Ordnung, Sträucher (Pflanzqualität: Hochstamm 2x verpfl.o.B., Stammumfang mind.10-12 cm,* autochthones Pflanzmaterial; verpfl.Str. 3-4 Triebe)

<u>Art</u>	<u>Dtsch.Name</u>
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (Anteil ca. 70-80%)
Salix fragilis*	Bruch-Weide
Salix alba*	Silber-Weide
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel

3.1.10 Ersatzmaßnahmen

Gewässerrenaturierung Fuchsbach und Wiederherstellung von Streuobstwiesen

Für die Kompensation des Eingriffes im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung stehen die fünf benachbarten Flurstücke Nr. 5314, 5315, 5316, 5318 und 5319/2 im Bereich des Fuchsbaches in der Gemarkung „In den Langenmathen“, zur Verfügung (s. Flurkarte M1:1000). Diese Flurstücke werden derzeit als intensiv bewirtschaftetes oder z.Zt. gerodetes Obstland (Fl.St. 5314, 5316, 5318) genutzt oder sind als jüngere verbuschte Obstlandbrache ausgebildet (Fl.St. 5315 mit Goldrute, Landreitgras, Brombeer- und Holundergebüsch). Alle Teilgebiete eignen sich aufgrund des Biotoppotenzials für eine Aufwertung von Natur und Landschaft. Diese Flächen unterliegen keinem gesetzlichen Schutzstatus nach LPflG. Beim Fuchsbach handelt es sich in diesem Gewässerabschnitt um eine verbaute Uferstrecke mit Rechteck-Profil (Uferhöhe ca. 1,5m), die eingeschränkte Vernetzungsfunktionen aufweist (L.A.U.B., 1990).

Die Renaturierung des Fuchsbaches ist entsprechend den Vorgaben des Gewässerpflegeplanes für diesen Gewässerabschnitt (L.A.U.B., 1990) sowie in Angleichung an die bachabwärts bereits angelegte einseitige Uferabflachung auf Flurstück 5313 (Ausführung in 1999) durchzuführen. Für die Renaturierung des Fuchsbaches wird ein insgesamt 25m breiter Uferstrandstreifen überplant: Nach Abräumung der vorhandenen landwirtschaftlichen Kulturen (Intensivobstland mit Niederstämmen, Beerenobst, Spalier bzw. der jüngeren Ackerbrachen mit Ruderalbewuchs und einzelnen Gebüsch, kleinere standortgerechte Gebüsch, z.B. Salweiden und Holunder sollen freigestellt und erhalten bleiben) ist der Boden durch Eggen vorzubereiten. Die Uferdeiche sind durch Bodenabtrag und möglichst Massenausgleich im Maßnahmensgebiet abzuflachen (im Bereich der geplanten Streuobstwiesen, s.u.), dabei ist die Böschungsneigung an die bestehende Uferabflachung von Flurstück 5313 anzupassen (etwa 1:5). Im Kerngebiet (Flurstück 5316) ist das Gewässer auf einer Fließstrecke von etwa 30m harmonisch aufzuweiten, so dass es eine gewisse Eigendynamik entwickeln kann. Die Sohle ist zur Verbesserung der Lebensbedingungen für das Makrozoobenthos mit grobem Substrat (landschaftstypischem Sandsteinschutt) anzureichern.

Entlang des Südufers ist auf Höhe des Hochwasserstandes jeweils im Abstand von etwa 10m eine Gehölz-Begleitvegetation aus vier Stück Hochstämmen mit zwei Erlen und zwei Eschen (2 xv. o.B. StU 10-12 cm) zur Verbesserung der Gewässerökologie und der Biotopvernetzungsfunktion anzupflanzen. Der Gewässerrandstreifen ist durch standortgerechte Wieseneinsaat als zweischürig gemähte Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Die restlichen Grundstücksflächen sind als extensive Streuobstwiesen anzulegen. Nach Abräumen und Bodenvorbereitung der Grundstücke (s.o.) sind im unregelmäßigen Raster von etwa 10mx10m insgesamt 15 St. Obsthochstämmen folgender Sorten anzupflanzen:

9 St. Sauerkirsche	(Prunus avium)	HSt 160-180cm
3 St. Walnuss	(Juglans regia)	StU 12-14cm
3 St. Speierling	(Sorbus domestica)	HSt 160-180cm

Unter der Baumschicht ist eine zweischürige Wiese durch Einsaat zu entwickeln. Die Streuobstwiese ist dauerhaft gemäß FUL-Programm zu bewirtschaften.

Im Bereich der Streuobstwiese ist auf einer Fläche von 10-15 qm ein Totholzstapel aus Wurzelstöcken, Gehölzschnitt und evtl. vorhandenen Trockensteinen zur zusätzlichen Struktur- anreicherung aufzuschichten.

3.1.11 Entwässerungskonzept

Die vorliegende Entwässerungsbegleit- Planung der Fa. Neumüller Ing. GmbH sieht vor, das gesamte Plangebiet in einem modifizierten Mischsystem zu entwässern :

Ein Kanal DN 300 in der Erschließungsstraße soll das Schmutzwasser aus den mit Trennkansystem entwässerten Privatgrundstücken aufnehmen und über den bestehenden Hauptsammler im Almenweg der Kläranlage zuführen. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine in der Straße angelegte Mittelrinne Sickermulden in der ca. 10,00 m breiten Grünzone entlang des Fuchsbaches zugeführt. Die privaten Grundstücke (Teilbereich A und Teilbereich B₁) erhalten ausreichend dimensionierte Zisternen mit Überlauf zu den Sickermulden in den Grünzonen, die wiederum einen Notüberlauf zum Fuchsbach erhalten. Die Zisternen der westl. orientierten Grundstücke (Teilbereich B₂) werden mit Überlauf an den Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Die Höhenlage der Erschließungsstraße (OK. Straßenbelag) gemessen in Straßenmitte, ist aus Anlage 3, Planzeichnung zur Abwasserbeseitigung, Geländeprofil der geplanten Trasse (Büro Neumüller Ing. GmbH) zu entnehmen.

Die Höhenlagen der Baulichen Anlagen (s. Pkt. 3.1.8) ergeben sich somit aus den Höhenangaben des Straßenprofils (gemessen in Straßenmitte) zuzügl. dem erford. Gefälle von der Straßenbegrenzungslinie gemessen in der Mitte der Baugrundstücke zur Straßenmitte (ca. 2% = 7 cm)

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

3.2.1.1. Dächer

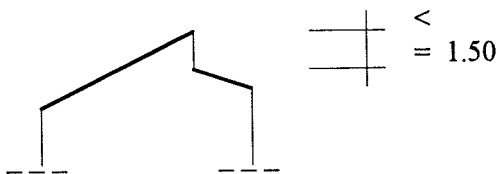
a) Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des B - Planes sind Satteldächer oder aus Satteldächer zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.

Die Hauptfirstrichtungen sind gem. Planeintragung zwingend vorgeschrieben.

Nebenfirste müssen mind. 30 cm unter dem Hauptfirst liegen. Ausnahmsweise sind im Gebiet A (Einzelhäuser) anstelle von Satteldächern gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind :

- 1) Der Höhenunterschied zwischen Pultdach - First und Pultwand- Anschluß darf 1,50 m nicht überschreiten.



- 2) Die Dachneigungen beider Pultdächer müssen gleich sein.

b) Dachneigung

Die Dachneigung ist gemäß Planeintragung festgesetzt (35...45°)

Bei Gebäuden mit zusammengesetzten Satteldächern dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.

Für Garagen sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer zulässig (bis max. 15°), wenn diese über die gesamte Fläche mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt und dauerhaft unterhalten werden.

c) Dacheindeckung

Zulässig sind nur rot- tonige oder braun- tonige Dachziegel oder Betondachsteine.

d) Dachüberstand und Traufausbildung

Traufe ≥ 50 cm

Ortgang ≥ 20 cm

e) Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte

Zur Gliederung der Dachflächen sind Dachaufbauten (Dachgauben) zugelassen,

für Gebiet A max. 3 Stck./ Dachseite
für Gebiet B1u.B2 max. 2 Stck./ Dachseite

Straßenseitig darf die Einzelbreite nicht mehr als 3,0 m betragen, gemessen an der breitesten Stelle.

Der seitliche Abstand zum Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen

Die Gaubenfenster sind so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen
dh.: die Fensterhöhe muß größer als die Fensterbreite sein.

Zum öffentlichen Straßenraum sind höchstens 2 Dachflächenfenster zulässig.
Ihre Einzelgröße darf 1,5 qm nicht überschreiten.

Dacheinschnitte als Loggia oder Dachbalkon sind unzulässig.

3.2.1.2. Fassadengestaltung

- a) Die Fassaden sind in Pastell - bzw. Erdtönen zu gestalten.
Die Verwendung greller Fassadenfarbe ist unzulässig.
Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden :

Putz als Glattputz oder Kellenwurfputz, Holz, Sandstein oder sandstein-ähnliche Materialien.

Unzulässig sind Materialien mit glänzender Oberfläche wie Z.B. glasierte Fliesen, Keramikplatten, Kunststoff- Platten, Metall - Außenwand - und Marmor - Verkleidungen.

- b) Fensteröffnungen zum öffentlichen Straßenraum

Zum öffentlichen Straßenraum sind Fenster so zu gestalten, daß stehende Formate verwendet werden, d.h. die Fensterhöhe muß größer sein als die Fensterbreite.
Breitere Fensteröffnungen sind möglich, wenn sie durch Rahmenhölzer oder Pfeiler so unterteilt sind, daß stehende Fensterformate entstehen.

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

Möglich sind Holz, Kunststoff, dunkel eloxiertes oder farbbeschichtetes Leichtmetall.

3.2.2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Zufahrten und Einfriedungen

Private Freiflächen, die nicht als Zufahrten oder Stellplatzflächen dienen, dürfen nach Fertigstellung der Baumaßnahmen nicht als Lagerflächen benutzt werden. Sie sind gemäß Pkt. 3.1.9.b. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Alle durch Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Grundstücksbereiche sind unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahmen mechanisch aufzulockern (Z.B. durch Eggen)

Für die Abgrenzung der Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum sind Sandsteinmauern, gemischtartige Heckenpflanzungen (Pflanzenauswahl s. Tabelle ...) und senkrecht strukturierte Holzzäune (Höhe bis max. 1,00m) zulässig .

Für die rückwärtigen Wohngärten sind gemischtartige Heckenpflanzungen, grüne Maschendrahtzäune, senkrecht strukturierte, naturfarbene Holzzäune bis 1,50 m Höhe zulässig. Zum Zweck des Sichtschutzes zwischen benachbarten Grundstücken können auch Hecken oder Holzlamellenzäune bis zu einer max. Höhe von 2,00m und einer Länge von max. 6,00 m zugelassen werden.

Alle privaten Zufahrtswege, Hofflächen, Stellflächen und Zuwegungen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Bodenmaterialien, wie Z.B. Pflaster mit Erdfugen > 1 cm, Schotterrasen, Rasengittersteinen, sickerfähigen Pflasterarten o.ä. zu gestalten.

Für wasserdurchlässige Bodenbefestigungen (Asphalt, Beton, Betonbett) im Bereich privater Grundstücke ist gemäß § 10 Abs.3 LBauO die erforderliche Zweckbestimmung nachzuweisen.

Im Baubetrieb ist die Anwendung wassergefährdender Bau- und Betriebsstoffe (wie Z.B. Öle, Schmierstoffe) zu unterlassen. Statt dessen sind Stoffe mit Wasserschutz - Gebietszulassung zu verwenden.

Für die Pflege bzw. Unterhaltung aller privaten und öffentlichen Grün-, Frei- und Verkehrsflächen sowie des Gartenlandes ist die Anwendung von Bioziden, Kunstdüngern und Auftaustoffen (Tausalze u.ä.) zu untersagen

3.2.3. Empfehlungen zur Behandlung des Niederschlagswassers

a) Öffentliche Flächen

Für alle Straßen, Wendeplätze und Bürgersteige sind wasserdurchlässige Pflasterungen mit ortstypischer Charakteristik und Farbgebung (Natursteinpflaster bzw. vergleichbarer Kunststein) zu verwenden.

Die Zuwegung zum Fuchsbach sowie die für Pflegearbeiten erforderlichen Wege entlang des Fuchsbaches sind als Schotterrasen auszubilden (rd. 350 qm, Versiegelung 70%).

Der Fußweg in Richtung Speyerer Straße ist ebenfalls mit wassergebundener Decke auszuführen (rd. 25 qm, Versiegelung 70 %).

Unbelastetes Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in die Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen eingeleitet und direkt zum Versickern gebracht. Die Versickerungsmulden erhalten einen Notüberlauf in den Fuchsbach.

b) Private Flächen

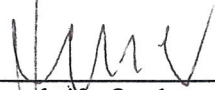
Innerhalb der privaten Bauflächen ist das anfallende Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Zisternen (ca. 4..6 qbm) aufzufangen, zu speichern und soweit möglich als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zu nutzen. Der Zisterne ist ein Überlauf in die Versickerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen nachzuschalten.

Hinweis : Dem Entwässerungsantrag als Bestandteil des Bauantrages ist ein entsprechender rechnerischer und zeichnerischer Nachweis beizufügen.

Dies gilt auch bei Verfahren gem. § 65a LBauO vom 08/03/95.

4.0 VERFAHRENSDATEN

1. Aufstellungsbeschluß gem. §2 Abs.1 BauGB	<u>04.11.93</u>	
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. §2 Abs.1 BauGB	<u>17.03.94</u>	
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. §3 Abs.1 BauGB	<u>24.03.94-</u> <u>08.04.94</u>	
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB	von: <u>17.11.98</u> bis: <u>23.12.98</u>	von: <u>5.05.2000</u> bis: <u>30.06.2000</u>
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB		<u>28.09.2000</u>
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. §3 Abs.2 BauGB	<u>29.10.98</u>	<u>24.02.2000</u>
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB	<u>12.11.98</u>	<u>18.05.2000</u>
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB	<u>17.11.98</u>	<u>15.05.2000</u>
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. §3 Abs.2 BauGB	Auslegung: von: <u>23.11.98</u> bis: <u>23.12.98</u>	von: <u>26.05.2000</u> bis: <u>30.06.2000</u>
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. §3 Abs.2 BauGB	Auslegung: <u>09.12.99</u>	<u>28.09.2000</u>
11. Mitteilung des Prüfergebnisses gem. §3 Abs.2 BauGB	Auslegung: <u>27.11.00</u>	
12. Beschluß über den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 88 LBauO (i.V.m §24 GemO)	<u>28.09.00</u>	
13. Ausfertigung der Bebauungsplan - Satzung bestehend aus Planzeichnung und Text einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 88 LBauO		

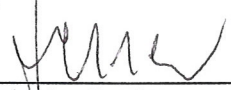


 Unterschrift Ortsbürgermeister



28.09.2000

14. Bekanntmachung und Rechtskraft des Bebauungsplanes gem. §10 Abs.3 BauGB



 Unterschrift Ortsbürgermeister



7.12.2000