

Die folgenden „Textlichen Festsetzungen und Gestaltungssatzung/Örtlichen Bauvorschriften sowie Schriftliche Hinweise (unverbindlich)“ S. 1-5 sind Bestandteil des Bebauungsplanes „HOLZWEG / SCHLAGWEG - ÄNDERUNG I“ vom 25.06.1998

GEMEINDE WEISENHEIM am Sand

Stand: 25.06.1998

**BEBAUUNGSPLAN „HOLZWEG / SCHLAGWEG“ - ÄNDERUNG I**

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2903) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- B. **GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)
- C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE (unverbindlich)**

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach BauGB und BauNVO

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB)

2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

bei II* -geschossigen Gebäuden	:	max. 4,50 m
(* = das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß)		
bei II -geschossigen Gebäuden	:	max. 6,60 m
bei II -geschossigen Hausgruppen)	:	max. 6,60 m
(Reihen -u. Doppelhäuser)		

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

2.3 Bei den im Plan für den Bau von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) gekennzeichneten Teilflächen, außer auf dem mit B gekennzeichneten Baugrundstück, wird die Zahl der Wohnungen auf 2 je Haus, Doppelhaushälfte oder Hausabschnitt begrenzt.

- 6.3 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 25 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.

Pflanzenauswahl für die Wandbegrünung:

Efeu	Pfeifenwinde
Wilder Wein	Echter Wein
Jelängerjelierber	

- 6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entlang der Bahnlinie ist ein Streifen von 6 m Breite, davon die Hälfte im privaten Bereich, von jeglicher Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Er ist der Eigenentwicklung zu überlassen.

- 6.5 Zum Ausgleich der nicht im Plangebiet ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind auf dem Grundstück Nr. 5313 nördlich des Fuchsbaches in der Gemarkung Weisenheim a.Sd. (s. Geltungsbereich für Ersatzmaßnahmen am Plan) folgende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

- Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen
- Herstellung der Stillwasserbereiche und Steiluferkanten in Anlehnung an die Ausbauvorschläge des Gewässerpflegeplans
- Anpflanzung von Gehölzen

Im einzelnen ist vorzusehen:

Auf den Flächen ist Grünland mittlerer Standorte zu entwickeln. Ansaat mit Saatgutmischung für Wiesen.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind gruppenweise bis zu 10 m lange zweireihige Niederhecken zu pflanzen.

Pflanzgut: Schlehe, Hundsrose, Brombeere  
Sträucher 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Entlang des Fuchsbaches sind 20 Erlen und Weiden zu pflanzen.

Pflanzgut: Heister, 2 x verpflanzt, 200-250 cm  
autochthones Pflanzenmaterial

- 6.6 Die Bepflanzungen im Bereich der Sichtwinkel darf eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

#### A 7. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den mit xxx bezeichneten Grundstücken sind die Aufenthaltsräume auf der von der Bundesbahn abgewandten Seite anzuordnen. Sofern das aus grundrißmäßigen Gründen nicht möglich ist, sind bei den zur Bahnstrecke hin orientierten Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster der Klasse 3 nach DIN 4109 vorzusehen.

## B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

### B 8. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 8.1 Dachform und Dachneigung

Hausgruppen (Reihenhäuser)	:	Satteldach	zwingend	45°
sonstige Wohngebäude	:	Satteldach		30° - 45°
Garagen und Nebengebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform u. -neigung wie beim Hauptgebäude		0° - 15°

8.2 Bei den Gebäuden mit Satteldach sind zusätzlich auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhe des Versatzes wird mit max. 1,2 m festgesetzt. Die Neigung der Dächer muß sich im Rahmen der o.a. Angaben halten. Bei kleinen Dachteilen (max. 1/3 der Gebäudebreite) sind Neigungen bis 60° zulässig.

8.3 Die Gesamtbreite von Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, max. 4,0 m, betragen.

8.4 Für Dacheinschnitte gelten die Längenbeschränkungen wie bei Ziff. 8.3.

8.5 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu wählen.

### B 9. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

9.1 Bei den Einzel- und Doppelhäusern darf die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m - jeweils gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

9.2 Eine Einfriedung der Hausgruppen (Reihenhäuser) und des Mehrfamilienhauses an der Seite des Haupteinganges ist nicht zulässig.

9.3 Bei den Reihen- und Doppelhäusern sowie im Erdgeschoß des Mehrfamilienhauses dürfen auf der Gartenseite zwischen den einzelnen Gebäudeabschnitten Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,0 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, angeordnet werden.

9.4 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), allseitig die Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) nicht zulässig.

9.5 Der Flächenstreifen mit landespflegerischen Zielsetzungen südlich der Bahnlinie darf nicht mit in die privaten Gartenflächen einbezogen/eingefriedet werden.

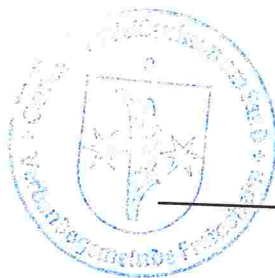
**B 10. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 10.1 Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen.
- 10.2 Die Vorgärten sind mit einer flächenhaften Staudenpflanzung zu versehen. Lediglich ¼ der Pflanzflächen darf mit Gehölzen über 1,0 m Höhe bepflanzt werden.
- 10.3 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.
- 10.4 Die Artenauswahl richtet sich nach Textziff. A 6.2

**C. SCHRIFTLICHE HINWEISE (unverbindlich)**

- C 11. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind mindestens vier Wochen vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.  
  
Die ausführenden Baufirmen sind nachdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 2978 Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
- C 12. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- C 13. Die Lage von Baum- und Strauchpflanzungen in der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ und in der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ entlang der Bahngrenze/Geltungsbereichsgrenze ist mit der Bundesbahndirektion in Karlsruhe abzustimmen bzw. die Bepflanzungen müssen den Bepflanzungsrichtlinien der Bahn entsprechen. Auf die Textziff. A 6.4 wird hingewiesen.
- C 14. Die Elektro- und Gasversorgungsleitungen sind durch geeignete Maßnahmen im Bereich des Wurzelwerkes der Bäume zu schützen.
- C 15. Die unverschmutzten Dachflächenwässer sind nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
- C 16. Stellplätze im Straßenraum und Befestigungen im privaten Bereich sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterial anzulegen.
- C 17. Bei den Gründungsmaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 1054 zu beachten.
- C 18. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist das Altlastengutachten des TÜV Südwest von 1991 und das Bodengutachten des Ingenieurbüros Brauer & Distler, Neustadt von 1994 zu beachten.

Weisenheim a. Sd., den 25.06.1998



  
Ortsbürgermeister