SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4(2) Nr. 1 – 3 BauNVO.
Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Bettenzahl bis max. 4 Betten (Doppelbett = 2 Betten) nur in Verbindung mit einer Wohnung
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Dorfgebiet (MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 1 –7 BauNVO. Die Nutzungen Nr. 8 und Nr. 9 werden ausgeschlossen.
Die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ) (WA/MD)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahlen nicht mitzurechnen.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe/Firsthöhe) (WA/MD)

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,80 m, bzw. 4,50 m (siehe Planeintrag). Ergänzend hierzu wird festgesetzt:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut gemessen jeweils in Gebäudemitte.
- Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante Straßenmitte im Endausbau, senkrecht zur Mitte der Straße zu gewandten Gebäudeseite festgesetzt, Es gilt die Straße, von der aus die Erschließung erfolgt (Hauptzugang).
- Der Fußpunkt wird durch die angrenzende Straße, von der aus die Erschließung erfolgt (siehe Planeintrag), bestimmt.

  Ausnahme:
  - Im Fall der besonderen Höhenfestsetzung (siehe Planeintrag) gilt: Der Fußpunkt wird durch das natürliche Gelände (Maß in Gebäudemitte der der Straße zugewandten Seite) bestimmt. Die Höhenaufnahme des natürlichen Geländes ist nachvollziehbar darzustellen. (Hochpunkt s.o.)
  - Für das Grundstück Nr. 831/65 wird für die Ermittlung der max. Wand- und Firsthöhe als unterer Bezugspunkt die Oberkante des vorhandenen Geländes an der westlich-dem Grundstücksgrenze (Maß in Gebäudemitte) festgesetzt.
- Die Wandhöhe gilt nicht für Wandteile, die aus Versprüngen in den Giebelwänden von Satteldächern resultieren, sofern je Giebelwand 1 m Gesamttiefe nicht überschritten wird.
- Die Wandhöhe gilt nicht für Gauben und sonstige zulässige Dachaufbauten.
- Die max. Firsthöhe darf höchstens 11,0 m für zulässige Wandhöhen von 6,80 m, und 9 m für Wandhöhen bis 4,50 betragen. Der Fußpunkt definiert sich an dem Fußpunkt der Wandhöhen.

1.2.3 Wandhöhe bei Doppelhäusern (WA/MD)

Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser beträgt 6,0 m (für den Bereich mit max. 6,8 m) und 3,5 m (für den Bereich mit max. 4,5 m Wandhöhe).

1.3 Mindestgröße der Grundstücke (nur WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 m².

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (WA/MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt, zu errichten.
Stellplätze sind auch auf den Vorflächen (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) zulässig. In diesem Fall ist zwischen den Stellplätzen (nach jeweils 2 Stellplätzen) eine Grünreisl in der Breite von mind. 2 m erforderlich. Garagen, die mit ihrer Längsseite parallel zu Verkehrsflächen errichtet werden, müssen zu diesen einen Abstand von 1,0 m einhalten, der zu begrünen ist.

1.5 Grundstückszufahrten (WA/MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Soweit im Plan Einfahrten (Breite 5 m, jeweils als Grundstücksgrenze) verbindlich festgesetzt wurden, sind diese Einfahrten Grundlage für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkplätze, Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung). Ausnahmsweise können die Einfahrten auch an anderen Stellen eines Grundstücks angelegt werden. Voraussetzung ist, dass straßenbegleitende Anlagen an ihren festgesetzten Standorten nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostenneutrale Einrichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung rechtlich möglich sein muss, die straßenbegleitende Anlage weiterhin den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen.
Soweit auf Grundstücken keine Einfahrten eingetragen wurden, sind Zufahrten zu diesen Grundstücken unbegrenzt möglich, sofern nicht andere Vorschriften einschränkend bestehen.

1.6 Zahl der Wohnungen (nur WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2.

1.7 Naturschutzrechtliche Maßnahmen (WA/MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20,25 und 1a BauGB)

1.7.1 Öffentliche Grünfläche

Entlang der geplanten Erschließungsstraßen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
Die Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen und diese sind dauerhaft zu begrünen.
Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung (z. B. RSM 7.1.2, bzw. Regio-Saatgut Nr. 7) zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften (2 –maliger Mahd). Es sind standortgerechte regionaltypische, hochstämmige Obstsorten zu pflanzen (Stammlänge mind. 1,6 m bis zum unteresten Astansatz, Stammumfang mind. 8 – 10 cm). Die Obstbäume sind im Raster von mind. 10 x 10 m zu pflanzen. Nachbarrechtliche Grenzabstände sind zu beachten.
Die Obstbaumwiesen sind nach den Grundsätzen und Zielen des Naturschutzes und der Landespflege zu pflegen und zu unterhalten.

1.7.2 Private Grünflächen

Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hier sind zusätzlich nur begrünte Stellplätze zulässig. Dies gilt nicht für den Garagenvorplatz.

1.7.3 Zeitliche und rechtliche Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen

Die Bepflanzung muss im privaten Bereich spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen und im öffentlichen Raum spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung.
Die Einzeichnung der Baumstandorte ist verbindlich, sie können geringfügig (bis 3m) verschoben werden, falls die örtlichen Gegebenheiten dies erfordern.
Bei der Antenauswahl ist die Pflanzenliste des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

1.7.4 Befestigte Flächen

Befestigte Freiflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.7.5 Maßnahmen zum Bodenschutz

In Verbindung mit § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt, dass der Oberboden vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben ist und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 2,0 m zu lagern ist.
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, ist eine Wiederverwertung des Bodens anzustreben.
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

1.7.6 Kompensationsflächen (nur WA) (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen insgesamt werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufläche zugeordnet.
Die Ausgleichsverpflichtung außerhalb des Plangebietes wird durch die Offenlegung des Knopsbachs beim Schulhausneubau in Maikammer (An der Steinmühle) erfüllt. Die Kosten bzw. der Kostenzuschuss beträgt max. 44.000 €.

1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen (nur WA) (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufgefüllt werden.

1.9 Pflichten des Eigentümers (WA/MD) (§ 126 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück zu dulden.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dächer, Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer. Satteldächer sind auch in Form von zwei gegeneinander versetzten Pultdächern zulässig. Der Versatz darf maximal 1,0 m betragen.
Die zulässigen Dachneigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt worden.
Diese Dachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten.
Für Einzelgaragen und Nebengebäude wird eine Mindestneigung von 15° vorgeschrieben, geringere Neigungen und Garagen mit Flachdächern sind nur mit Dachbegrünung zulässig. Die Dächer von Carports sind von den Festsetzungen ausgenommen.

2.1.2 Dachfarbe

Die Dachfarbe wird in den Farbtönen rot bis rot - braun festgesetzt.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei geneigten Dächern

Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Schleppdach-, Flachdach- oder Tonnendachgauben zulässig.
Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf max. 1/3 je Dachlänge betragen. Dachgauben und liegende Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m haben.
Es sind nur ein Dachgaubentyp oder ein Dacheinschnitt je Dachseite zulässig. Darüber hinaus sind Nebengiebel bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Firsthöhe bis zu einer Höhe von 1,0 m unter dem Hauptfirst zulässig.

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2 Mülltonnenstandplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 - 2 LBauO)

Plätze für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken oder durch mit Kletterpflanzen begrünten Rankgerüsten gegen Einblicke abzuschirmen.

2.3 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (siehe auch Anlage 1) (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorgartenbereich:
Einfriedungen zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenhinterkante sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Flächen:
Zwischen den Gebäuden (Breite des Baufensters) sind Einfriedungen nach LBauO zulässig.

Gartenbereich:
Im rückwärtigen Bereich nach der gartenseitigen Baugrenze sind nur Einfriedungen aus Holzelementen oder Stabmattenzaun o. ä. bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig, wenn diese zwischen Hecken und Sträuchern eingebaut werden und somit begrünt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,5 m über bzw. unter dem Gelände zulässig. Mauern zum Abfangen von unterschiedlichem Gelände, sind bis 0,5 m zulässig.
Die Geländeversprünge sind durch Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 auszugleichen.
Mauern, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,0 m zu privaten Grundstücken unzulässig.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Stellplatzverpflichtung für die Wohnungen wird auf zwei Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

3 Hinweise

3.1 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Dies entbindet Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen – in Absprache mit den ausführenden Firmen – planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3.3 Baugrund

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.
Die im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für die Gründung unterkellerter Gebäude auf. Bei Flachgründungen nicht unterkellerter Gebäude werden jedoch zur Begrenzung der Setzungen sowie zur Gewährleistung der Grundbruchsicherheit Sondermaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) erforderlich.
Im Einzelnen sind u. a. folgende Punkte besonders zu beachten:

- Die angetroffenen Lößlehme sind größtenteils als mäßig tragfähig und witerungsempfindlich einzustufen. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Befahren bei schlechter Witterung, kann ihre Eigenschaften weiter verschlechtern. Böden der Bodenklasse 4 können so in Böden der Bodenklasse 2 (breiige Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTVE-StB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums ist unabdingbar, um Verzögerungen im Bauablauf und Mehrkosten zu vermeiden.
- Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes sind Baugruben und Arbeitsraumverfüllungen mit Drainageeinrichtungen zu versehen, oder es ist alternativ hierzu eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser vorzunehmen.
- Bodenplatten sind mit einer kapillarbrechenden Sauberkeitsschicht (mindestens 0,10 m dick, darunter ein Filtervlies) auszuführen.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes als Neubaugebiet ist in erster Linie auf eine sorgfältige und ausreichende Verbesserung des Baugrundes zu achten. Aufgrund der Hangsituation sind Hangfußabgrabungen bzw. Böschungsversteilungen ohne begleitende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden (Rutschungsgefahr!).

3.4 Empfehlung zur Kellerausbildung

Da partiell mit Grundwasser (Schichtwasser) zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als wasserdichte Wanne empfohlen.

3.5 Bodenschutz

Erdaushub:
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.
Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub ist auf schädliche Belastungen (Öl, Blumenreste, Müll, Altbaumaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phacelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

3.6 Regenwasserversickerung

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden.

3.7 Beleuchtung / Photovoltaik

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung dürfen aus ökologischen Gründen keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) verwendet werden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).
Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer durch Photovoltaikanlagen darf nicht erfolgen.

3.8 Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich von Bäumen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und teilweszinden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammnachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.
Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

3.9 Leitungsführung

Alle Leitungen zur Versorgung des Gebietes sind unterirdisch zu verlegen.

3.10 Gestaltungsrichtlinien für Außenanlagen

I Vorgartenbereich:
Einfriedungen zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenhinterkante sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

II Innerhalb der überbaubaren Flächen:
Zwischen den Gebäuden sind Einfriedungen nach LBauO zulässig.

III Gartenbereich:
Im rückwärtigen Bereich nach der gartenseitigen Baugrenze sind nur Einfriedungen aus Holzelementen oder Stabmattenzaun o. ä. bis zu einer Höhe von max. 1,8 m über dem natürlichen Gelände zulässig, wenn diese zwischen Hecken und Sträuchern eingebaut werden und somit begrünt werden.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,5 m über bzw. unter dem Gelände zulässig. Mauern zum Abfangen von unterschiedlichem Gelände, sind bis 0,5 m zulässig.
Die Geländeversprünge sind durch Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 auszugleichen.
Mauern, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,0 m zu privaten Grundstücken unzulässig.
Systemschnitt:

System:schnitt:

3.11 Pflanzliste
Obstbäume:
Hochstamm- Obstbäume mit einer Stammlänge von mind. 1,6 m bis zum untersten Astansatz, Stammumfang mind. 8 – 10 cm, Obstsorten sollten nach Möglichkeit regionaltypisch gewählt werden, z. B:

Apfel:
Alte Sternrenette, Berlepsch, Bohnapfel, Brettacher, Gewürzluiken, Glockenapfel, Gravensteiner, Haberts Renette, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Landsberger Renette, Rheinischer Winterrambour, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Roter Stettiner, Roter Ziguener, Schöner von Boskoop, Winergoldparmäne

Birne:
Clapps Liebling, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneau, Pastorenbirne, Petersbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Schweizerhose, Veldenzer, Vereinsdechantbirne

Kirsche:
Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Haumüllers Mitteldicke, Meckenheimer Frühe Rote, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze Herzkirsche

PLANZEICHEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet
MD Dorfgebiet

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

0,4 Grundflächenzahl, GRZ (Höchstmaß)
0,8 Geschossflächenzahl, GFZ (Höchstmaß)
35°-40° Dachneigung
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Fußweg
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (ohne Trennung der Verkehrsarten)
P Öffentliche Parkfläche
V Verkehrsberuhigter Bereich
Einfahrt

Grünflächen
(§ 5 Abs. 23 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landwirtschaft
Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Umgrenzung Bereich mit besonderer Höhenfestsetzung. (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 3)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
vorhandene Mauer
Böschung
Sichtwinkel

HINWEISE

Lampen
A/B A/B Schnittlinien

Zuordnung zur Nutzungsschablone

A - D

Fußschema der Nutzungsschablone

Art der bauL. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Sonstige:
Bühler Frühzwetschge, Czar-Pflaume, Deutsche Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Graf Althmanns Reinekode, Nancy-Mirabelle,

Aprikose	Prunus armeniaca,
Pfirsich	Prunus persica,
Quitte	Cydonia oblonga,
Speierling	Sorbus domestica

Bäume:
Qualität: Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. mind. 12 - 14 cm, (3 x verpflanzt)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn-	Acer campestre
Rotblühende	Kastanie-Aesculus carnea
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Maulbeerbaum	Morus alba
Vogelkirsche	Prunus avium
Stadtbirne	Pyrus callervana `Chanticleer`
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grünerle	Alnus incana
Kastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia

Sträucher:
Qualität: Mindestgröße 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt

Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kirschlorm	Rhamnus cartharicus
Kriechende Rose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Bibernell- Rose	Rosa pimpinellifolia
Büschel-Rose	Rosa multiflora
Essigrose	Rosa gallica
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Flieder	Syringa vulgaris
Gartenjasmin	Philadelphus coronarius
Schmalblättriger Sommerflieder	Buddleja alternifolia
Sommerflieder	Buddleja davidii
Strauchrosen	Rosa spec

Bei der Antenauswahl ist die Pflanzenliste des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland - Pfalz sind zwingend einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.05.2014 (GVBl. S. 72)

VERFAHRENSDATEN

1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss (§ 13a i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)

a)	Beschluss des Rates am	07.06.2016
b)	Öffentliche Bekanntmachung im Nachrichtenblatt am	17.06.2016

2. Beschluss über die Entwurfsfassung

a)	Beschluss des Rates am	07.06.2016

3. Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

a)	Beschluss des Rates am	07.06.2016
b)	Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Nachrichtenblatt am	17.06.2016
c)	Benachrichtigung der Behörden über Auslegung mit Schreiben vom	14.06.2016
d)	Zeitraum der Auslegung vom	23.06.2016 bis 07.07.2016
e)	Anregungen und Bedenken	ja
f)	Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rat am	12.07.2016
g)	Benachrichtigung über das Ergebnis des Ratsbeschlusses	__.__.2016

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

a)	Unterrichtung der Behörden mit Anforderung der Stellungnahme am	14.06.2016
	Stellungnahmefrist bis 07.07.2016	
b)	Behandlung der Stellungnahmen im Rat	12.07.2016
c)	Benachrichtigung über das Ergebnis des Ratsbeschlusses	__.__.2016

5. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Gemeinderat hat am 12.07.2016 den Bebauungsplan, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inkl. Begründung als Satzung beschlossen.

Maikammer, den .....

Karl Schäfer
Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

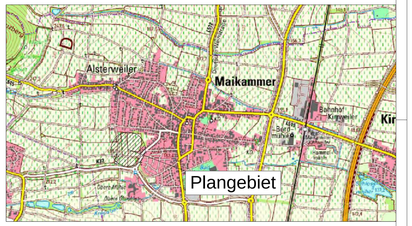
Maikammer, den .....

Karl Schäfer
Ortsbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am .....
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Karl Schäfer
Bürgermeister

Übersichtskarte



Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan
"Im Erb II"
3. Änderung nach § 13a BauGB

Endfassung vom 12.07.2016

	Datum	Name
bearbeitet	Juli 2016	dme
gezeichnet	Juli 2016	dme

Projekt: 07ZSO16028

Maßstab: 1 : 500

Plan-Nr.: SB01BP001

EDV : ...\ Autocad \ VP \ 07ZSO16028_ep_160712_Endfassung.dwg / PM_BP500_Endfassung

Planung 12.07.16

Planverfasser:

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b . 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax: 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de