

## **Teil A des Bebauungsplanes**

### **Textteil**

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt:

#### **1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

##### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4, 10, 14, 16, 20 BauNVO)

###### Sondergebiet (Wochenendhausgebiet)

Zulässig sind nur Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von max. 80 m<sup>2</sup> einschließlich aller Überdachungen. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

##### **1.2 Garagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Zulässig auf den Baugrundstücken.

Garagen sind nur senkrecht zur Erschließungsstraße zulässig (kurze Querseite muss parallel zur Erschließungsstraße stehen).

Nebenanlagen sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind auch Garagen parallel zur Erschließungsstraße zulässig, wenn diese straßenseitig abgepflanzt werden (mind 1 m breiter Grünstreifen).

##### **1.3 Wandhöhe**

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Wandhöhe darf talseits max. 7,5 m und bergseits max. 3,5 m betragen. Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhe ist das natürliche Gelände.

Die Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante/Oberfläche Dachhaut.

---

#### **1.4 Landespflegerische Maßnahmen**

---

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)

##### Waldflächen

Die vorhandenen Waldflächen sind zu erhalten.

Die derzeitigen Sukzessionsflächen sind beizubehalten und die naturnahe Mischwaldentwicklung als Erholungswald und als Klimaschutzwald zu fördern. Aufforstungsmaßnahmen sind zu unterlassen.

##### Pflegemaßnahmen

Auf die Anwendung von Gift an Waldrändern und im Bereich der Sukzessionsflächen ist zu unterlassen.

Eventuell erforderliche Mäharbeiten sind nach der Vegetationsperiode durchzuführen. Hochstaudensäume sind dabei nach Möglichkeit ganz auszunehmen. Das Mähgut sollte 3-4 Tage auf der Fläche liegen bleiben, damit Samen nachreifen und Tiere aus den Pflanzenbeständen abwandern können.

**Teil B -Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**Textteil**

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt:

**2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO)

Auf den überbaubaren Flächen sind nur Wohngebäude nach § 4 BauNVO zulässig mit einer Grundfläche von max. 80 m<sup>2</sup> einschl. aller Überdachungen.

**2.2 Garagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Zulässig auf den Baugrundstücken.

Garagen sind nur senkrecht zur Erschließungsstraße zulässig (kurze Querseite muss parallel zur Erschließungsstraße stehen).

Nebenanlagen sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind auch Garagen parallel zur Erschließungsstraße zulässig, wenn diese straßenseitig abgepflanzt werden (mind. 1 m breiter Grünstreifen)

**2.3 Wandhöhe**

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Wandhöhe darf talseits max. 7,5 m und bergseits max. 3,5 m betragen.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhe ist das natürliche Gelände.

Die Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante / Oberfläche Dachhaut.

---

## **2.4 Landespflegerische Maßnahmen**

---

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)

### Waldflächen

Die vorhandenen Waldflächen sind zu erhalten.

Die derzeitigen Sukzessionsflächen sind beizubehalten und die naturnahe Mischwaldentwicklung als Erholungswald und als Klimaschutzwald zu fördern. Aufforstungsmaßnahmen sind zu unterlassen.

### Pflegemaßnahmen

Auf die Anwendung von Gift an Waldrändern und im Bereich der Sukzessionsflächen ist zu unterlassen.

Eventuell erforderliche Mäharbeiten sind nach der Vegetationsperiode durchzuführen. Hochstaudensäume sind dabei nach Möglichkeit ganz auszunehmen. Das Mähgut sollte 3-4 Tage auf der Fläche liegen bleiben, damit Samen nachreifen und Tiere aus den Pflanzenbeständen abwandern können.

## **Teil C Örtliche Bauvorschriften**

**Gültig für den Bebauungsplan und die Ergänzungssatzung.**

### **3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO)**

#### **3.1 Dächer**

---

Als Dachform werden für Hauptgebäude geneigte Dächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt.

Die Dachneigung muß zwischen 28° und 48° betragen.

Für Garagen sind Satteldächer ohne Begrenzung der Dachneigung oder Hanggaragen (Flachdach) mit Erdüberdeckung vorgeschrieben.

#### **3.2 Vorgärten**

---

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lageflächen benutzt werden.

#### **3.3 Begrünung**

---

Vorhandene Bäume sind zu erhalten.

#### **3.4 Gasleitungen**

---

In der Einlaubstraße liegen Gasleitungen.

Bei Bauarbeiten sind die "Hinweise für Maßnahmen von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" der Pfalzgas GmbH zu beachten.

---

**Teil D Hinweise**

**Gültig für den Bebauungsplan und für die Ergänzungssatzung.**

**4.1 Wasserschutzgebiet**

---

Die Gebote und Verbote der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes, veröffentlicht im Amtsblatt der Bezirksregierung der Pfalz vom 12.03.1964 sind zu beachten.

**4.2 Erschließung**

---

Über die bestehenden Erschließungsanlagen hinaus besteht kein weiterer Erschließungsanspruch für Straße, Wasser und Kanal.

**4.3 Ingenieurgeologie**

---

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

**4.4 Freileitungen**

---

Die Freileitungen sind vor übermäßigem Aufwuchs zu schützen.