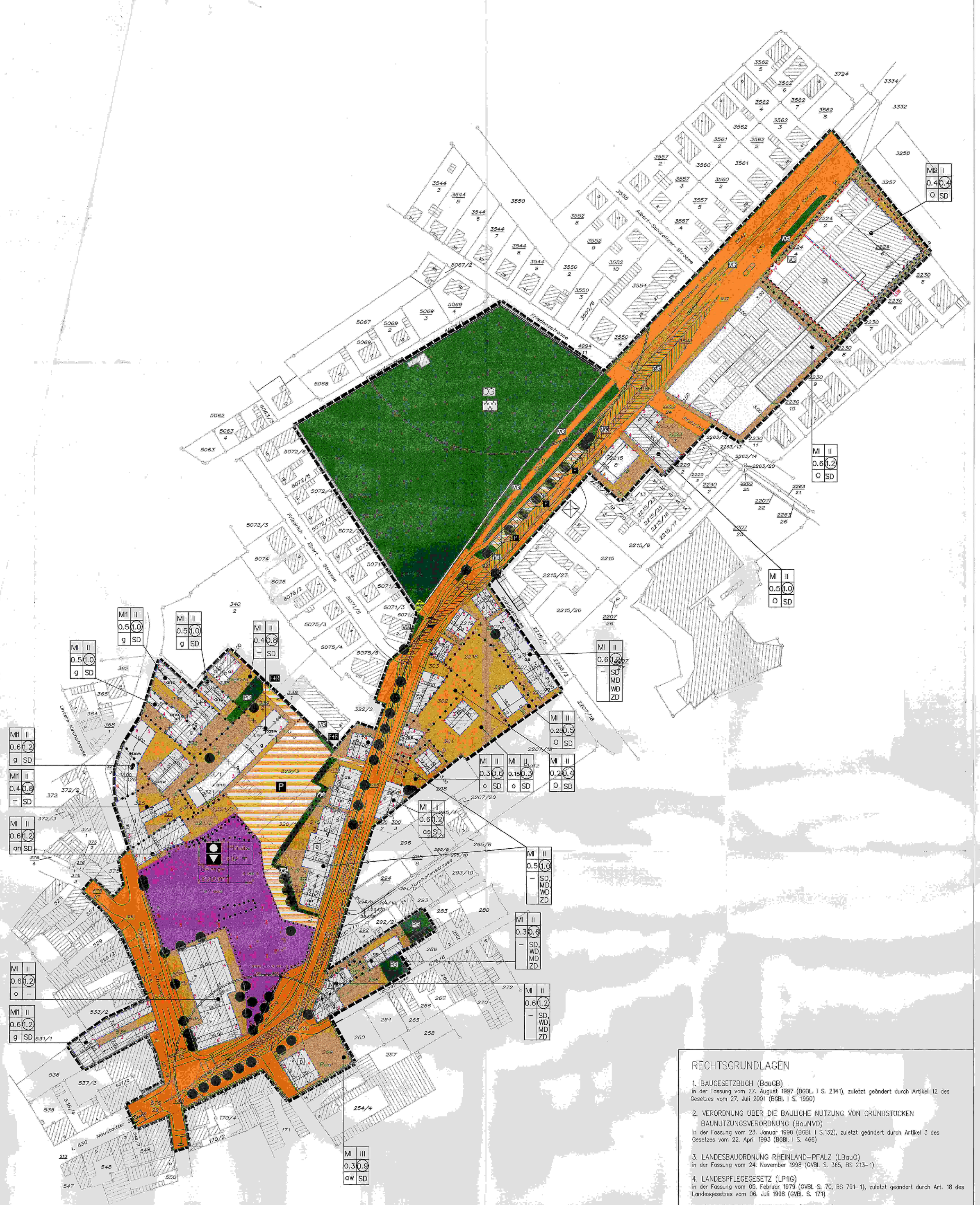


RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB)
   in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
   in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND–PFALZ (LBauO)
   in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213–1)
4. LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG)
   in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 70, BS 791–1), zuletzt geändert durch Art. 18 des Landesgesetzes vom 06. Juli 1998 (GVBl. S. 171)
5. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
   in der Fassung der Bek. vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. 1 S. 1950)
6. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)
   in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
7. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90)
   in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
8. GEMEINDEORDNUNG RHEINLAND – PFALZ (GemO)
   in der Neufassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)
9. DENKMALSCHUTZ– UND –PFLEGEGESETZ (DSchPflG)
   vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.10.1990 (GVBl. S. 277)

LEGENDE

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

MI, MI1, MI2 – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- 0.4 – Grundflächenzahl (§ 16, 17, 19 BauNVO)
- (0.8) – Geschoßflächenzahl (§ 16, 17, 20 BauNVO)
- GRmax – maximale Grundfläche baulicher Anlagen in m² (§16,20 BauNVO)
- Hmax – maximale Wandhöhe baulicher Anlagen (§16,18 BauNVO)
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16, 20 BauNVO)

BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE; STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o – offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g – geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- an – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Anbau an der nördlichen Grundstücksgrenze
- as – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Anbau an der südlichen Grundstücksgrenze
- aw – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Anbau an der westlichen Grundstücksgrenze
- ano – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Anbau an der nordöstlichen Grundstücksgrenze
- asw – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Anbau an der südwestlichen Grundstücksgrenze
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)
- Hauptfirstrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbeadrf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
- Öffentliche Verwaltung
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude

VERKEHRSFLÄCHEN; VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- F+R – Fuß– und Radweg
- P – Öffentliche Parkfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Gas (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

GRÜN– UND FREIFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Zweckbestimmung:

- PG – Private Grünfläche
- VG – Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün
- ÖG – Öffentliche Grünfläche, Park

ERHALTEN UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D – Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D – Erhaltenswertes Gebäude
- Umgrenzung von Grabungsschutzgebieten gemäß § 22 DSchPflG (§ 9 Abs. 6 BauGB)

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- LSW – Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutzwand
- 3 4 5 6 – Lärmpegelbereich III, IV, V und VI gemäß Tabelle 8 der DIN 4109
- 4 / 5 – Trennung zwischen verschiedenen Lärmpegelbereichen
- A – Kennzeichnung von Baufenstern mit Festsetzungen von technischen Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

BESTAND/ABGRENZUNGEN/SONSTIGE PLANZEICHEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- St – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4, 22 BauGB)
- Ga – Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4, 22 BauGB)
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder zwischen unterschiedlichen Grünflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
- 48/9 – Bestehende Flurstücksgrenze mit Nummer
- 8.0 – Vermaßung in Metern
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Mauer
- Straßenausbauplanung gemäß Entwurfsplanung Büro Kittelberger, abgestimmt mit der Straßenverwaltung Rheinland–Pfalz, Straßen– und Verkehrsamt Speyer
- Sichtdreieck gemäß Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS–K–1, Ausg. 88

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform (s. nebenst. Bez.)

- SD – Satteldach
- WD – Walmdach
- MD – Mansarddach
- ZD – Zeltdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 – 7 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

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

MI – Mischgebiet und MI 2– Mischgebiet 2 (§ 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen
– Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
sind unzulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
– Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO)
sind unzulässig.

MI 1 – MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die im Mischgebiet 1 allgemein zulässigen Nutzungen
– Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
sind unzulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
– Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO)
sind unzulässig.

Nach § 1 Abs.10 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

In den mit MI 1 gekennzeichneten Bereichen sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe ausnahmsweise zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Grundfläche baulicher Anlagen (GR),
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
- die Höhe baulicher Anlagen.

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Wandhöhe. Sofern in der Planzeichnung die maximale Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt ist, gilt:

Bei II Vollgeschossen:

– Wandhöhe max. = 7,00 m

Bei III Vollgeschossen:

– Wandhöhe max. = 9,50 m

Sofern eine maximale Wandhöhe baulicher Anlagen in Metern festgesetzt ist, so gilt diese unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse.

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des das Baugrundstück unmittelbar berührenden Teils der Straßenbegrenzungslinie oder der Begrenzung der öffentlichen Parkplatzfläche.

Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 19, 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt: Im MI 2 (Mischgebiet 2) darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten auf bis zu 0,8 überschritten werden.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan ist festgesetzt:

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO),
- geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO),
- abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) mit

an: Die Gebäude sind ohne Abstand auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten

as: Die Gebäude sind ohne Abstand auf der südlichen Grundstücksgrenze zu errichten

aw: Die Gebäude sind ohne Abstand auf der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten

ano: Die Gebäude sind ohne Abstand auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze zu errichten

asw: Die Gebäude sind ohne Abstand auf der südwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen und die Baulinien bestimmt.

An die Baulinie muss mit mindestens einer Ecke des Gebäudes angebaut werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung festgelegt.

6. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 9 LBauO), sowie Stellplätze zugelassen werden.

Aus– und Einfahrten der oberirdischen Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Verkehrsgrünflächen sind mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen oder als eine Pflanzung mit niedrigen Sträuchern anzulegen. Neu anzulegende oder bestehende Verkehrsgrünflächen ohne Baumbestand sind mit mittel– bis großkronigen Laubbäumen der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16/18 cm im Abstand von 10,0 m zu bepflanzen. Die Verkehrsgrünflächen dürfen durch erschließungstechnisch notwendige Durchfahrten oder Durchgänge in einer Breite von jeweils max. 3,0 Metern unterbrochen werden.

Auf dem als öffentliche Grünfläche "Park" festgesetzten Friedhof sind nicht mehr genutzte Grabflächen parkartig umzugestalten. Pro 10 m² umzugestaltende Fläche sind mindestens 3 einheimische standortgerechte Sträucher in Gruppen nach einem aufzustellenden Umgestaltungsplan anzupflanzen. Die übrigen Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen oder als Schattenrasenfläche einzusäen.

Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen sind als dichte Gehölzanpflanzung anzulegen; je 100 m² Fläche sind mindestens ein mittel– bis großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm und zehn Sträucher zu pflanzen. Zur Auswahl stehen insbesondere die in den Pflanzenlisten (Pkt. 4. der Empfehlungen) aufgeführten Arten.

8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES–IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Die Grundrisse der geplanten Nutzungen sind so zu orientieren, daß keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen an den in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassadenseiten vorhanden sind.

Soweit dies nicht möglich ist, sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten beim Neubau oder der wesentlichen Änderung und Modernisierung der Gebäude in Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster sowie schallgedämmte Lüfter in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen einzubauen. Die Fenster haben gemeinsam mit den übrigen Außenbauteilen unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung – entsprechend der jeweiligen Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches in der Planzeichnung – zu erfüllen. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rolladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen.

Die erforderliche Schalldämmung der Fenster (Schallschutzklasse) ergibt sich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 in Abhängigkeit von der Fenster– und Wandgröße sowie der Schalldämmung der sonstigen Außenbauteile auf Basis der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche. Die ggf. vorhandenen bzw. einzubauenden Rolladenkästen sowie sonstige Zusatzeinrichtungen von Fenstern haben mindestens die erforderliche Schalldämmung der Fenster zu erreichen.

In Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, wie z.B. Schlaf– und Kinderzimmer, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen wird zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen mit geringem Eigengeräuschpegel empfohlen, die eine ausreichende Be– und Entlüftung dieser Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Dabei ist darauf zu achten, daß Lüfter eingebaut werden, die nur einen geringen Eigengeräuschpegel erzeugen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen hat mindestens der Schalldämmung der erforderlichen Schallschutzfenster zu entsprechen.

LÄRMSCHUTZWAND

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,10 m über dem Geländeniveau der Straßenmitte der Ludwigshafener Straße zu errichten. Die Lärmschutzwand muss auf der Seite der Stellplätze hochabsorbierend nach ZTV– Lsw 88 sein.

MASSNAHMEN IM BEREICH DES MIT "A" GEKENNZEICHNETEN BEREICHES

Die Rampe zur Anlieferung von Waren ist auf der nördlichen, straßenzugewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.

Die nördliche Rampenaußenwand sowie das Dach der Anlieferung ist um 5 m nach Westen über das Gebäudes hinaus zu verlängern, die Verkleidung auf der Innenseite der Wand und der Decke ist schallabsorbierend auszuführen. Wird die Rampe zu den LKW mit flexiblen Andockstationen dicht abgeschlossen, kann auf die innere Absorptionsverkleidung verzichtet werden.

Die Anlieferung der Waren hat im Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, davon max. 2 LKW zwischen 6.00 und 7.00 Uhr und max. 2 LKW in der übrigen Tageszeit, zu erfolgen.

Die Stellplätze sind außerhalb der Geschäftszeiten für jegliche Nutzung zu sperren.

Die Schallemission der luftgekühlten Verflüssiger im Bereich der Rampe und der Abgasgeräusche der Heizung sind auf einen Schallleistungspegel von jeweils max. 70 dB(A) zu begrenzen.

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen. Die Pflanzflächen für Bäume im Straßenraum müssen eine Größe von mindestens 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Es ist eine Unterpflanzung mit niedrigen Sträuchern anzulegen oder mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte sind nicht verbindlich und dürfen aufgrund von Leitungsverläufen o.ä. abweichen. Zur Auswahl stehen insbesondere die in den Pflanzenlisten (Pkt. 4. der Empfehlungen) aufgeführten Arten.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als dichte Gehölzanpflanzung anzulegen; je 100 m² Fläche sind mindestens ein mittel– bis großkroniger Laubbaum und zehn Sträucher zu pflanzen. Zur Auswahl stehen insbesondere die in den Pflanzenlisten (Pkt. 4. der Empfehlungen) aufgeführten Arten.

Parkplatz– und Stellplatzflächen sind durch Pflanzflächen mit Bäumen zu untergliedern. Je acht öffentliche Parkplätze oder private Stellplätze ist ein mittel– bis großkroniger Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen oder eine Unterpflanzung mit niedrigen Sträuchern anzulegen. Zur Auswahl stehen insbesondere die in den Pflanzenlisten (Pkt. 4. der Empfehlungen) aufgeführten Arten.

Fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Auswahl standortgerechter Gehölze gemäß Gehölzartenliste ist zu achten.

10. ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume und Gehölzgruppen sind zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 und RAS–LG–4 zu schützen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttung und Abgrabung frei zu halten.

Der vorhandene Bewuchs mit Heckengehölzen und Baumbestand darf nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Realisierung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen unvermeidlich ist.

11. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei allen Abgrabungsmaßnahmen ist humoser Oberboden vom Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwendung innerhalb des Plangebietes zuzuführen. Bis zum Zeitpunkt des Wiedereinbaus ist der Boden in Mieten bis maximal 2 m Schütthöhe zu lagern und durch geeignete Maßnahmen vor Vernässung zu schützen.

Für Aufschüttungen und Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland–Pfalz i.d.F. vom 24. Nov. 1998 (GVBl. S. 365 BS 213) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Hinweis: Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Bau– und Gestaltsatzung der Gemeinde Mutterstadt vom 30.01.1987. Die Festsetzungen der Satzung bleiben unberührt.

1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

DACHFORM

Zulässig sind für die Hauptbaukörper je nach Planeinschrieb Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Mansarddächer. Die Dachflächen von gegenüberliegenden Dachseiten sind im gleichen Neigungswinkel auszuführen.

DACHNEIGUNG

Zulässig sind Dachneigungen von 35 – 50 Grad. Abweichend davon sind im MI 2 Dachneigungen von 15 bis 30 Grad zulässig.

DACHEINDECKUNG

Bei Doppel– und Reihenhäusern ist eine einheitliche Dacheindeckung zu verwenden.

DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Zulässig sind Gauben und Zwerchhäuser. In der Dachfläche übereinander liegende Gauben sind nicht zulässig.

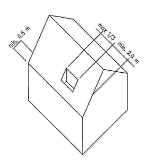
Zwerchhäuser sind in vertikaler Verlängerung der Fassadenöffnungen zulässig. Vom Ortgang ist mindestens jeweils 1,25 m Abstand einzuhalten.

Bei Gauben ist von der Traufe ist ein Abstand von mindestens 0.50 m und vom Ortgang mindestens jeweils 1,25 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf gleicher Höhe anzuordnen, und es ist ein einheitliches Format zu wählen.

Dachgauben dürfen in der Summe ihrer Breiten 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Die Einzelbreite darf max. 1/3 betragen.

Die Traufe darf durch Zwerchhäuser auf maximal 1/3 der Trauflänge unterbrochen werden.

Dacheinschnitte sind in ihrer Summe bis zu einer Länge von 1/3 der Trauflänge zulässig. Vom Ortgang ist mindestens 2.00 m und von der Traufe mindestens 0.50 m einzuhalten.



DACHFLÄCHENFENSTER/DACHVERGLASUNG

Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche die gleiche Höhe einhalten. Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.

Werden Dachflächenfenster und Dacheinschnitte in der gleichen Dachfläche verwendet, so darf ihre Breite zusammen höchstens 1/2 der Trauflänge dieser Dachseite betragen.

PARABOLANTENNEN

Parabolantennen dürfen nur auf Dachflächen angebracht werden.

Die Farbe der Antennenschüssel ist der Dacheindeckung anzupassen.

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen zu verputzen, als Sichtmauerwerk, mit Holzverkleidungen bzw. unverputzten Holzkonstruktionen oder mit Verkleidung aus Naturstein oder Backstein zu gestalten.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, DER VORGÄRTEN, STELLPLÄTZE UND EINFRIEDUNGEN
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, landschaftsgärtnerisch oder als Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück ist mindestens ein mittel– bis großkroniger, standortgerechter Laub– oder Obstbaumhochstamm entsprechend der Gehölzartenliste (Pkt. 4. der Empfehlungen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Planzeichnung dargestellte Pflanzgebote werden angerechnet. Bei allen Anpflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte Baum– und Straucharten zu verwenden.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten. Freistehende Müllbehälter sind im Vorgartenbereich ohne Sichtschutz unzulässig.

Zur Straßenverkehrsfläche hin und seitlich bis zur Gebäudehinterkante dürfen die Grundstücke mit Mauern, Holz– oder Metallstabzäunen und Hecken eingefriedet werden.

III. EMPFEHLUNGEN

1. BELAGSGESTALTUNG DER PRIVATEN FLÄCHEN

Die Oberflächenversiegelung auf privaten Grundstücken sollte auf das erschließungstechnisch notwendige Maß beschränkt werden. Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sollten mit einem Pflasterbelag (z.B. Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasengitter, Pflaster mit breiten Grünfugen) oder mit einer wassergebundenen Decke gestaltet werden.

2. REGENWASSERVERSICKERUNG

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und zurückgehalten werden. Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sollte die Rückhaltung und ggf. eine Teilversickerung über die belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und einer Verwendung auf dem Grundstück (Brauchwasser, Gartenbewässerung) zuzuführen.

Die öffentlichen Fußwege sollten mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf den Verkehrsgrünflächen und öffentlichen Grünflächen zu versickern.

3. PFLANZZEITPUNKT

Die Pflanzmaßnahmen sollten spätestens bis Ende der nach der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden.

4. PFLANZENLISTEN:

Unter Berücksichtigung der natur– und kulturraumtypischen Gegebenheiten stehen zur Artenauswahl insbesondere folgende Gehölze zu Verfügung:

Baumarten für den öffentlichen Straßenraum und den öffentlichen Parkplatz

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
- Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Echter Rotdorn)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Gehölze für die Friedhofsparkanlage

Bäume und Sträucher

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Betula pendula (Birke)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- Ulmus carpinifolia (Feldulme)
- Amelanchier lamarckii (Kupferfelsenbirne)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguineum (Hartriegel)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Schottische Zaunrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aucuparia var. edulis (Essbare Eberesche)
- Syringa vulgaris (Flieder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Gehölze für private Grundstücksflächen
Bäume und Sträucher

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Betula pendula (Birke)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- Ulmus carpinifolia (Feldulme)
- Amelanchier lamarckii (Kupferfelsenbirne)
- Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguineum (Hartriegel)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Schottische Zaunrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aucuparia var. edulis (Essbare Eberesche)
- Syringa vulgaris (Flieder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Gehölzarten für die Heckenbepflanzung

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)

Obstbäume

Apfelsorten:

- Champagner Renette
- Cox Orange
- Danziger Kantapfel
- Goldparmäne
- Lederapfel
- Rheinischer Bohnapfel
- Roter Boskoop
- Schöner aus Boskoop
- Schöner aus Nordhausen

Birnensorten:

- Alexander Lukas
- Gellerts Butterbirne
- Gute Luise

Kirschsorten:

- Großschwarze Knorpelkirsche
- Hedelfinger Riesen

Zwetschensorten:

- Hauszwetsche

Kletterpflanzen

- Hedera helix (Efeu)
- Clematis vitalba (gewöhnliche Waldrebe)
- Lonicera heckrottii (Jelängerjelieber)
- Rosa Kletterrosen (Kletterrose)
- Rubus fruticosus (Brombeere)

Weitere Arten werden bei einer genaueren Ausführungsplanung festgelegt.

Pflanzenqualität / Fachgerechte Pflanzung

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung–Landschaftsbau e.V. (FFL) entsprechen.

Die Qualität der Bäume (Hochstamm) muss mindestens einem Stammumfang von 16/18 cm (gemessen im 1 m Stammhöhe) entsprechen, die Bäume müssen 3 x verpflanzt sein.

Sträucher müssen mindestens 3 x verpflanzt sein und eine Höhe von 100–150 cm aufweisen.

Alle Bepflanzungen müssen gemäß DIN 18 916 und 18 917 fachgerecht ausgeführt werden. Die Pflanzflächen sind gemäß DIN 18 919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Falle des Abgangs von Bäumen und Sträuchern sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

IV. HINWEISE

1. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dgl. sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZUNGEN

Die Grenzabstände für Pflanzungen sind nach § 44 Nachbarrechtsgesetz Rhl.–Pf. einzuhalten.

3. BENACHRICHTIGUNG DES AMTES FÜR ABFALLWIRTSCHAFT

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Sichtbarwerden von künstlichen Auffüllungen, Schlacken oder sonstigen Verunreinigungen im Untergrund im Rahmen der Bebauung unverzüglich das Amt für Abfallwirtschaft zu benachrichtigen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am: 19.05.1998
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am: 09.07.1998
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauBGB)	am: 19.06.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	vom: 30.07.2001 bis: 03.09.2001
Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen bei Anhörverfahren (§ 4 BauGB)	am: 11.09.2001
Annahmebeschluss	am: 21.11.2000
Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)	am: 13.03.2001
Bekanntmachung über öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am: 26.07.2001
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom: 03.08.2001 bis: 03.09.2001
Beschluss über Bedenken und Anregungen bei öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am: 11.09.2001
Benachrichtigung der Einsender:	am: 05.12.2001
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):	am: 18.09.2001

Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Mutterstadt, den 16.05.2002

(Siegel: Gemeinde Mutterstadt) Dienstsiegel — (Unterschrift) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 21 vom 30.05.2002
Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden

Mutterstadt, den 31.05.2002

(Siegel: Gemeinde Mutterstadt) Dienstsiegel — (Unterschrift) Bürgermeister

GEMEINDE MUTTERSTADT

BEBAUUNGSPLAN LUDWIGSHAFENER STRASSE

1. FERTIGUNG

BLATTGRÖSSE	172 x 83 cm
	ZUR MASZENTNAHME NUR BEDINGT GEEIGNET !!!
ARCHITEKT / PLANER	WERK · PLAN – ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE – 67655 KAISERSLAUTERN, EISENBAHNSTRASSE 68, TEL.: (0631) 362040, FAX.: (0631) 3605151 – 04109 LEIPZIG, LESSINGSTRASSE 16, TEL.: (0341) 309330, FAX.: (0341) 3093333
MASZSTAB	1: 1000 – NORD

DATUM	GEÄNDERT				
29.02.2000	10.11.2000	19.06.2001	05.07.01	01.10.01	
BEARBEITET	kw				