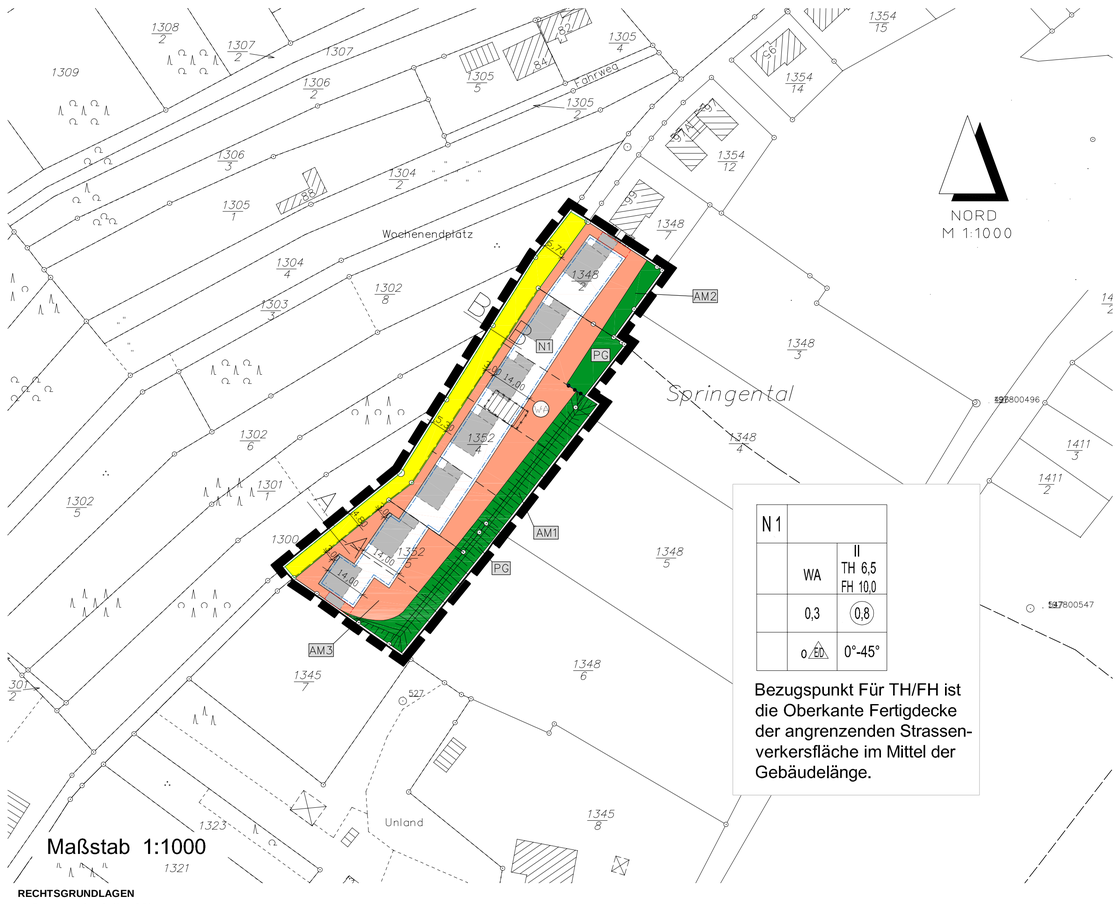


RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB)
  vom 1. Juli 1987 i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, Jhg. 1986), geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I. S. 1189, Jhg. 1996) und zuletzt geändert aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Bauordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081 Jhg. 1997) in der ab dem 01.01.1998 gültigen Fassung.
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)
  vom 27. Januar 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132, Jhg. 1990), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993)
- **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90)
  vom 18. Dezember 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58, Jhg. 1991)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO)
  vom 1. Januar 1999 i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 19; Jhg. 1998)

A. ZEICHENERKLÄRUNG

1.0 FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

(0,8) — Dezimal im Kreis, als Höchstmaß; z. B. 0,8

Grundflächenzahl

0,4 — Dezimalzahl; z. B. 0,4

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß, römische Ziffer; z. B. II

Höhe baulicher Anlagen in ...m über einem Bezugspunkt

TH 6,5 m — als Höchstmaß, Traufhöhe talseits TH, z. B. 6,5 m
FH 10,0m — als Höchstmaß, Firsthöhe; z. B. 10,0 m

Bezugspunkt für festgesetzte Höhen TH / FH ist die Oberkante Fertigdecke der angrenzenden Strassenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge.

1.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig

2 WO — z.B. max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Verkehrsflächen (§ 9(1)11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:

PG — Private Grünfläche

1.6 Planungen, Nutzregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

AM 1 — Ausgleichsmaßnahme mit Nr. innerhalb des Geltungsbereiches

1.7 Immissionsschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Lärmschutzwall; Mindesthöhe 2,5 m

1.8 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1)4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets

1.9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

15,0 — Vermaßung, z.B. 15,0 Meter

Nutzungsschablone mit Angabe von:

1	2
3	4
5	6

1- Gebietsart
2 - Traufhöhe
3 - Grundflächenzahl
4 - Geschoßflächenzahl
5 - Bauweise
6 - Dachneigung

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 WA (allgemeines Wohngebiet; §4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 0,3 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

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

auf 25 von Hundert beschränkt.

2.2 Traufhöhen:

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Die Traufhöhen werden mit max. 6,5 m und die Firsthöhe mit max. 10,0 m festgesetzt.
Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Fertigdecke der angrenzenden Strassenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge.
Rücksprünge im Grundriss, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen ergeben, werden bis maximal 1/3 der Baukörperlänge zugelassen. Bei Realisierung von Pultdächern dürfen die sich ergebenden Wandhöhen die festgesetzten Traufhöhen um max. 2,0 m überschreiten
Die Traufe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dacheindeckung.

3. Bauweise; Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die offene Bauweise sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser (N1) zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze ist zur Erschließungsstrasse mit 3,0 m festgesetzt, die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze ist gemäss Planeintrag festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile beschränkt, d.h. auf der Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie in den seitlichen Abstandsflächen innerhalb der Bautiefe, sind Nebengebäude unzulässig.

Garagen und Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich, hinter der zweiten Baugrenze, in dem als WA festgesetzten Gebiet unzulässig.

Garagen/Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig und müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Bereichen, für die eine Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung festgesetzt ist, Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

5. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Für erforderliche Leitungen ausserhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechenden, mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belasteten Flächen heranzuziehen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenwasserbeseitigung
Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer sind auf den Grundstücken zurückzuhalten, dabei sind Rückhalteanlagen Zisternen zulässig, wenn diese mit Mulden zur Versickerung der Überschusswässer verbunden sind. Das Rückhaltevolumen auf den Grundstücken ist so zu bemessen, dass 30 l/m² abflusswirksamer Fläche zurückgehalten werden können. Bei der Anlage von Mulden und sonstigen Rückhalteanlagen ist sicherzustellen das die Versickerung über die belebte Oberbodenzone erfolgt.
Die Oberflächenwässer der Verkehrsfläche sind innerhalb der im Rahmen der Ausbauplanung vorgesehnen straßenbegleitenden Mulde zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern, die nicht rückhaltbaren Oberflächenwässer sind der örtlichen Mischkanalisation zuzuführen.

7. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

AM 1: Begrünung des Lärmschutzwalles
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus u.a. Pflanzliste flächig zu begrünen; im Zeilen- und Reihenabstand von maximal 2,00m ist mindestens 1 Gehölz zu pflanzen. Ziel ist der Aufbau einer Waldrandzone aus Laubgehölzen.

AM 2: Bepflanzung private Grünfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Die Fläche ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus u.a. Pflanzliste flächig zu begrünen; im Zeilen- und Reihenabstand von maximal 2,00m ist mindestens 1 Gehölz zu pflanzen. Ziel ist der Aufbau einer Waldrandzone aus Laubgehölzen.

AM 3: Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 88 Abs.6 LBauO)
3.1. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.
3.2. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
3.3. Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen,) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

AM 4: Pflanzgebot
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Alle Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

AM 5: Zuordnungsfestsetzung
(§9 Abs.1a BauGB i.V.m. §1a Abs.3 BauGB)
Die Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB sind den Baugrundstücken anteilig zugeordnet. Hierfür ist von den Eingriffsverursachern eine Ausgleichszahlung zu leisten. Zur Zahlung des Ersatzgeldes für den landespflegerischen Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Vereinbarung gem. § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) zwischen den Vorhabenträgern, der Ortsgemeinde Hochspeyer und der Unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung Kaiserslautern zu schließen. Diese Vereinbarung regelt den zu leistenden Betrag, einen möglichst zeitnahen Zahlungstermin, den Zahlungsempfänger (OG über VG-Verw.) sowie die zweckgebundene Verwendung der Mittel.

8. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Teilflächen der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen ist zur Minderung der Geräuscheinwirkungen und zum Schutz der geplanten störempfindlichen Nutzungen ein Lärmschutzwall festgesetzt. Der Wall ist auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche (Böschungsdarstellung des Wall) mit einer Höhe von mindestens 2,5 m herzustellen.
Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes vor Geräuscheinwirkungen im Nachtzeitraum in den Obergeschossen werden an den der Freizeitanlage zugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude passive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich der Grundrissorientierung festgesetzt. Demnach sind in den Obergeschossen Schlafräume mit öffenbaren Fenstern an den der Freizeitanlage zugewandten Südwest- und Südostfassaden der geplanten Wohngebäude nicht zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(§ 88 und § 52 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone zulässig; Nebengebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung entsprechend dem Hauptbaukörper auszurichten. Flachdächer sind für Garagen dann zulässig, wenn die Topographie eine Nutzung als Dachterrasse erlaubt.
Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2. Dachgauben und Gebäuderücksprünge

Die Dachgauben dürfen als Einzelgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt. Rücksprünge im Gebäudegrundriss sind ebenfalls auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt.

3. Dacheinschnitte

Sichtbare Dacheinschnitte auf der der Erschließungstrasse zugewandten Seite der Dachfläche sind unzulässig.

4. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Neubaugrundstücke sind entlang der Erschließungsstraße auf maximal 0,80 m Höhe zu beschränken.

5. Fassaden

Für die Außenwände sind natürliche Materialien zulässig. Verkleidungen mit glasiertem Material, Schiefer, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten /- Material sind unzulässig.

HINWEISE (- Nicht Bestandteil der Satzung -)

1.0 Versickerung von Oberflächenwasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst für eine Wiederverwendung zu sammeln. Nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswässer, die nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt werden können, sind entsprechend den Festsetzungen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und einer Versickerung zuzuführen.

2.0 SCHUTZ GEGEN VERNÄSSUNG

In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

3.0 MINIMIERUNG VON ABFÄLLEN / Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

Flurstücksgrenzen

1125/6 — Flurstücksnummern

Bestehende Hauptgebäude

Bestehende sonstige bauliche Anlagen

5.0 HINWEISE

Vorschlag Grundstücksteilung

Bestand Mischkanal

Kartengrundlage

Die Kartengrundlage ist ein Scan-Plottausdruck aus dem Kartenwerk des Liegenschaftskatasters der Gemarkung Hochspeyer

Freigabe durch Katasteramt Kaiserslautern

NUTZUNGSSCHABLONE

N 1		
	WA	II TH 6,5 FH 10,0
	0,3	0,8
o	ED	0°-45°

max. 2 WE pro Wohngebäude zulässig

Bezugspunkt für festgesetzte Höhen TH / FH ist die Oberkante Fertigdecke der angrenzenden Strassenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge.

6.0 Pflanzliste zu den landespflegerischen Festsetzungen

Pflanzliste:

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

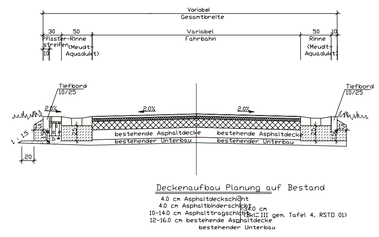
Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 70-90 cm
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Verfahrensvermerke

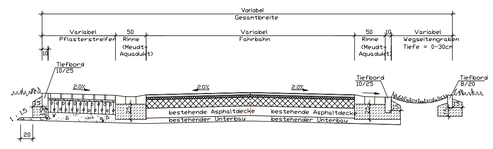
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Einleitungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 BauGB — 23.03.2004
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB — 20.10.2004
3. Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß §3 Abs. 1 BauGB — von 27.10.2004 bis 26.11.2004
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom — 15.10.2004
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 09.12.2004
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 09.12.2004
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 23.02.2005
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 23.02.2005
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 1. Auslegung von: 04.03.2005 bis: 04.04.2005; 2. Auslegung _____
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 1. Auslegung 13.06.2005; 2. Auslegung _____
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 1. Auslegung _____; 2. Auslegung _____
12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Hochspeyer als Satzung beschlossen _____
    Ortsbürgermeister Scherer
13. **Genehmigungsvermerk:**
    Kreisverwaltung Kaiserslautern
    Kaiserslautern, den_____
14. Öffentliche Bekanntmachung — Hochspeyer, den_____
    Bürgermeister Rung

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

SYSTEMSCHNITT A-A, M=1:50



SYSTEMSCHNITT B-B, M=1:50



ORTSGEMEINDE HOCHSPEYER
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"OBERE KIRCHSTRASSE"

SATZUNGSBESCHLUSSEXEMPLAR GEMÄSS §10 BAUGB

Stand: 11.07.2005

Bearb.: H.W. Schlunz
Gez.: MS

SSK
STADTPLANUNG SCHLUNZ KAISERSLAUTERN
DIPL.ING. H.W. SCHLUNZ
ING. BÜRO FÜR STADTPLANUNG
AM HARZHÜBEL 61
67663 KAISERSLAUTERN
TELEFON : 0631 /3110621
FAX : 0631 /3110620
MOBIL : 0171/4765444