Gemeinde Billigheim - Ingenheim

Bebauungsplan "Im Niederfeld II"

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2022 (BGBl. I S. 706);

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.08.2021 (BGBl. I S. 3908);

Klimaschutzgesetz (**KSG**) in der Fassung vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905);

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.10.2021 (GVBl. S. 21);

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.07.2021 (GVBl. S. 21);

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA 2 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA 3 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA 4 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) zwei Vollgeschosse

GFZ = 0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

TH — Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) siehe Text: Festsetzungen

SH — Firsthöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) siehe Text: Festsetzungen

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (3) BauNVO)

o — Obere Außenwandlänge/Gebäudelänge als Höchstmaß (§ 22 (4) BauNVO)

D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (3) BauNVO)

3.0 Bauweise

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

ED — ausschließlich Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

4.0 überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

5.0 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.0 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Fußweg

Mischfläche

Wirtschaftsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.0 Regelungsvorgaben/Hinweise

Unterirdische Gasleitung mit 2,5 m Schutzstreifen auf beiden Seiten

7.0 öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖG — Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ver-Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

RRB — Leitgewinne von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Anlage Auffangwasserleitungen

9.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR — mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke Landau

GFL — mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ortsgemeinde

LR — mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ortsgemeinde

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet** (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie kirchlichen, kulturellen, sozialen Zwecken und
- Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, maximale Traufhöhe, maximale Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festlegt.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

WA 1 und WA4 kann ausnahmsweise die Grundflächenzahl bis zu 0,6 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO auf bis zu 0,8 überschritten werden. Es gelten jedoch weiterhin die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO.

Weitere Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO können über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.

Unterirdische Bauwerke müssen mindestens 0,5 m mit Erde überdeckt und begrünt werden.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, kann es bei Bedarfsgemeinschaften (Familien, Mehrfamilienhäuser) zu Ausnahmen kommen. Der Bebauungsplan sieht hierzu eine Ausnahmeregelung vor. Die Ausnahmen können nur ausgesprochen werden, wenn die Planungsziele, zur Gewährung der Wohnbedürfnisse der in Billigheim-Ingenheim ansässigen Bevölkerung, nicht beeinträchtigt werden. Es wird vorgeschlagen, diesen Angelegenheiten, im Ortsbeirat sowie verbunden mit einer Planung zu beschäftigen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des Erdgeschosses (Lichtmaß) darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 0,6 m und bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 0,4 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 6,9 m und bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4,9 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 9,9 m und bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 7,9 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist jeweils von der Mitte der Straßenverkehrsfläche aus gemessen, die dem Gebäude zugewandt ist.

Die Firsthöhe ist jeweils von der Mitte der Straßenverkehrsfläche aus gemessen, die dem Gebäude zugewandt ist.

Die Traufhöhe ist jeweils von der Mitte der Straßenverkehrsfläche aus gemessen, die dem Gebäude zugewandt ist.

Die Firsthöhe ist jeweils von der Mitte der Straßenverkehrsfläche aus gemessen, die dem Gebäude zugewandt ist.

Die Gesamtlänge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.

Die Gesamtlänge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.

3. **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. **überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintragung der Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen werden durch Eintragung der Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen werden durch Eintragung der Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen werden durch Eintragung der Baugrenzen festgesetzt.

5. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen werden durch Eintragung der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen werden durch Eintragung der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen werden durch Eintragung der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen werden durch Eintragung der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

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

Die Grünflächen werden durch Eintragung festgesetzt.

Die Grünflächen werden durch Eintragung festgesetzt.

Die Grünflächen werden durch Eintragung festgesetzt.

Die Grünflächen werden durch Eintragung festgesetzt.

7. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Die Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses werden durch Eintragung festgesetzt.

Die Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses werden durch Eintragung festgesetzt.

Die Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses werden durch Eintragung festgesetzt.

Die Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses werden durch Eintragung festgesetzt.

8. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke Landau wird festgesetzt.

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ortsgemeinde wird festgesetzt.

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ortsgemeinde wird festgesetzt.

9. **Hauptversorgungsleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Unterirdische Gasleitung mit 2,5 m Schutzstreifen auf beiden Seiten

10. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gleiche zwischen Lärmquellenbereich (mit DN 108 bzw. zwischen Lärmquellenbereich 2 und 3)

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen

10.1 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche**

Gleiche zwischen Lärmquellenbereich (mit DN 108 bzw. zwischen Lärmquellenbereich 2 und 3)

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen

10.2 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche**

Gleiche zwischen Lärmquellenbereich (mit DN 108 bzw. zwischen Lärmquellenbereich 2 und 3)

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen

11. **Hinweise**

Hinweis zum Bodenschutz

Hinweis zum Bodenschutz

Hinweis zum Bodenschutz

Hinweis zum Bodenschutz

12. **Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse Traufhöhe Gebäudehöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Außere Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind

- Satteldächer und gegenseitiger versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45°,
- Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10° - 25° und Pultdächer mit 10° Dachneigung
- Mit gelben Ziegeln als Dachziegel zu verwenden.
- Walm- und Zeltdächer 15° - 25°
- Begrünte Flachdächer, hierzu die planungsrechtliche Festsetzung **5.3.2**

Dächer von Garagen und Nebenanlagen, die vom Hauptgebäude abgerückt sind, sind auch als Flachdach zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energiespeicherung sind auf den Dachflächen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Zwischengiebel Nebengiebel

Die zulässige Dachneigung von Dachaufbauten ist unabhängig von der des Hauptdaches, die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand der Aufbauten vom giebelseitigen Außenrand des Daches muss mindestens 1,5 Meter betragen.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50 % der Dachlänge betragen, gemessen von Schnittpunkt mit der Außenwand, ab Dachkante ist mit Zwischenpfeiler bis zu einer Breite von 1,5 der Dachlänge zulässig.

- Die Dachaufbauten, Zwischengiebel, Nebengiebel und begrünten Dachbereiche müssen zur Dachkante einen Abstand von mind. 1,00 m haben.
- Die First- bzw. Schnittlinie der Dachflächen der Dachaufbauten, Zwischengiebel und Nebengiebel muss wenigstens generell mind. 0,5 m niedriger sein, als die First- bzw. Schnittlinie des Hauptdaches.

1.3 **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauO)

Die Vorzone dient durch die Herstellung von Zuwegen, Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen sowie Müllsammelplätzen und Fahrradboxen nur zu 50 % versiegelt werden. Die restlichen 50 % der Vorzone sind zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieses Fläche mit Pflanzen (Sträucher, Stauden, Blumen) zu bepflanzen.

Eine Vorzone ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baufluchtlinie (Vorderseite des Hauptgebäudes).

Die Vorzone ist mindestens 3,0 m tief.

2. Bereitstellen für Müllcontainer und entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und oder Umpflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.

3. **Werbeanlagen im WA3 und WA4**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

1. Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig. Auch Teile von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Dachfläche nicht überragen.

2. In einem Bereich von 30,00 m parallel zum solchen Fahrbahnrand der K10 sind Werbeanlagen nur an Gebäuden zulässig.

3. Werbeadern und Werbetafeln dürfen eine Höhe von 6,00 m nicht überragen.

4. Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ist 1,00 m² Werbefläche zulässig.

4. **Gestaltung der Einfriedungen**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauO)

4.1 Einfriedungen an der Straße bzw. Gehwegseite / entlang der jeweiligen Gehwegbrettkante und Straßenbegrenzungslinie sind mit einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen mindestens 1,00 m hohe Hecke zulässig.

4.2 Auf den von der Straßen bzw. Gehwegseite abgewandten Grundstücksgrenzen sind an der anderen bzw. seitlichen Begrenzung Einfriedungen bis zu 2m Zaun oder Hecke zulässig bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit einer Hecke aus einheimischen Gehölzen.

Ausgenommen Einfriedungen von Wiesen, Weiden, Streuobstwiesen, Gärtnerei und Baumschulen mit durchgrünungsfähigen Plattenbeton o.ä. sind unzulässig. Es ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zu gewährleisten. Ausgenommen hiervon ist eine einer vegetabilen Einfriedung.

5. Natur- und Landschaftsschutz

5.3.1 Offentlicher Straßenraum

Für die Begrünung des öffentlichen Straßenraumes sind an den in Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Straßen, Wegen und Plätzen standortgerechte, einheimische, standortheimische Laubbäume zu verwenden. Es, Baumschule zu erfolgen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu verwenden.

Sofern die Baumscheiben als offene Baumscheiben angelegt werden, sind diese durch Anwuchs von Bodendeckern oder Anlegen von Rasenflächen zu begrünen. Die Größe der Baumscheiben ist so zu bemessen, dass eine Verdichtung und Versiegelung im anstehenden Boden nicht erfolgt. Bei Anlage der Begrünung und Nachpflanzungen/ Nachsaat sie vorzuarbeiten, diese der Umfang und Character der ursprünglichen Begrünung wiederhergestellt wird.

Begrünte Flachdächer flach geneigte Dächer

Hauptgebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° mit einer Dachbegrünung versehen. Die Dachbegrünung muss eine Mindestaufbauhöhe von 10 cm aufweisen. Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind auch als begrünte Flachdach zulässig. Hierzu Ausnahmeregelung Festsetzung 1.1.

5.3.3 Bisherbahn

Auf allen Bisherbahnen ist jeweils ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestgröße 8 Stc. bei 16-18 Stamm Mindest Stammdicke angepflanzt werden. Es sind Bäume 10-12 Stc. Die Arten sind die Empfehlungsliste zu entnehmen. Die Bäum sollen sollen sollen sollen mit nach Fertigstellung der Bebau der Häuser anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Dachbegrünung

Die Dachflächen, die dem vorherrschen Vorhalten ist für ja Grün angelegenen Bebauten ein Hauptdachgeschoss angeordneten Arten und der Empfehlungsliste zu entnehmen.

5.3.5 Ein und maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

5. **Bepflanzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (V.v. § 9 Abs. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und 2 gilt die abweichende Bauweise:

a) Es ist zulässig die offene Bauweise, so wird nur Einzelhäuser mit einer Länge bis zu 50,00 m zugelassen.

a1) WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der Gebäude darf maximal 14,00 m betragen.

a2) WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser mit seitlichen Grenzabstand zulässig. Die Länge der Gebäude darf maximal 14,00 m betragen.

a3) WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser mit seitlichen Grenzabstand zulässig. Die Länge der Gebäude darf 20,00 m betragen.

6. **Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (V.v. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag in der Planzeichnung (Bau Baugrenzen festgesetzt.

Bei Wohngebäuden dürfen zur Herstellung von Terrassen und Balkonen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden sofern die zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird.

7. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 In den Vorzonen von WA1 und WA2 sind hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Müllsammelplätzen und Fahrradboxen, und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig. Zulässig sind Zuwege, Zufahrten zu Garagen sowie Stellplätze.

Die Vorzone ist mindestens 3,0 m tief. Ausgenommen sind die vorderen Baufluchtl n.

7.2 Im WA1 und WA2 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den seitlich angrenzenden Bereichen zwischen vorderer und rückwärtiger Baugrenze zulässig.

Zum öffentlichen Verkehrsraum müssen Mindestabstände eingehalten werden:

- mit Garagen 6,00 m,
- mit Carports 5,00 m auf Stellplatz überdachte Stellplätze, die nach allen Seiten offen sind ohne eigene Seitenwände ausgenommen von dem Bereich der Vorzone (Bereich 7.1)

Die Anstellwinkel beziehen sich auf die Gehwegkinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche.

8. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Im Vorzonen von WA1 und WA2 sind hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Müllsammelplätzen und Fahrradboxen, und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig. Zulässig sind Zuwege, Zufahrten zu Garagen sowie Stellplätze.

Die Vorzone ist mindestens 3,0 m tief. Ausgenommen sind die vorderen Baufluchtl n.

8.2 Im WA1 und WA2 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den seitlich angrenzenden Bereichen zwischen vorderer und rückwärtiger Baugrenze zulässig.

Zum öffentlichen Verkehrsraum müssen Mindestabstände eingehalten werden:

- mit Garagen 6,00 m,
- mit Carports 5,00 m auf Stellplatz überdachte Stellplätze, die nach allen Seiten offen sind ohne eigene Seitenwände ausgenommen von dem Bereich der Vorzone (Bereich 7.1)

Die Anstellwinkel beziehen sich auf die Gehwegkinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche.

9. **Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 und WA2 sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

Im WA4 ist je volle 110 m² eine Wohneinheit zulässig.

10. **Versorgungsleitungen, Elektronische Kommunikationsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11. **Hinweise zur Stadt**

Die Hinweise zur Verkehrsfläche ist durch Eintrag in die Planzeichnung über die Hinweise der Straßenrechte festgesetzt. Eine Differenz von ± 0,30 m ist zulässig.

HINWEISE

1. **Hinweis für in der Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen**

1.1 Die Ortsbereiche ist in den nach Fertigstellung und Bezug der Häuser anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Bäume 10-12 Stc. Die Arten sind die Empfehlungsliste zu entnehmen. Auf dem Bauplatz sollen mit nach Fertigstellung und Bezug der Häuser anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.2 Im Einmündungsbereich in die K10 sind die Sichtbereiche auf einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

2. **Funktionsfähigkeit des Retentionsbeckens und des Ableits über den Kirchgraben**

Die Funktionsfähigkeit des dem Plangebiet dienenden Retentionsbeckens und der Ableit über den Kirchgraben ist bis zur vollständigen Umsetzung der Maßnahmen zu sichern. Das gewährleistet den Wasserabfluss.

3. **Süddeutsche Verordnung zur Sicherung des aktiven Lärmschutzes**

Im schallschutztechnischen Umweltgutachten vom 02.03.2021 wird die rechtsgültiger der Verordnung zur Sicherung des aktiven Lärmschutzes (Süddeutsche Verordnung) - Verordnung Landgericht des Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 19.12.1978 - Bezug genommen. Die Verordnung ist weiterhin gültig und bleibt bestehen zur Sicherung der Wirksamkeit der bereits vorhandenen Lärmschutzwand. Die Wirksamkeit der Lärmschutzwand ist zu erhalten und zu sichern.

Zur Sicherstellung des Fortbestehens langfristiger Belange des Sie Gewährleistung wurde Bürgern eine Grundbuchlich gesichertes Recht zur Duldung der Lärmschutzwand eingetragen. Die **Grundbuchlich gesichertes Recht zur Duldung der Lärmschutzwand**. Die Verordnung sagt hier, welche Bürgerrechte wieder zu Gunsten der Lärmschutzwand. Die Verordnung sagt hier, welche Bürgerrechte wieder zu Gunsten der Lärmschutzwand. Es ist Bürgern zu ermöglichen, dass sie Bauvorhaben verwirklichen können. Die Bauvorhaben verwirklichen können. Die Bauvorhaben verwirklichen können. Es ist Bürgern zu ermöglichen, dass sie Bauvorhaben verwirklichen können. Es ist Bürgern zu ermöglichen, dass sie Bauvorhaben verwirklichen können. Es ist Bürgern zu ermöglichen, dass sie Bauvorhaben verwirklichen können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der bebaubaren Boden vorhanden, entsteigbaren Gebäuden ist ein Bebauen ist nur eingeschränkt zulässig.