

# SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

VEP PLASTY WEG

## Art der baulichen Nutzung

- Es ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

## Maß der baulichen Nutzung

- Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Planzeichnung festgelegt.
- Die maximale Traufhöhe darf bei den 2-geschossigen Hausgruppen 6,40 m, bei der 2- bzw. 3-geschossigen geschlossenen Bebauung an der Bahnhofstraße 6,90 m bzw. 9,65 m über Straßenhinterkante betragen. (Gemessen an der Außenwand der Gebäude bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut).

## Überbaubare Flächen

- Die zulässigen überbaubaren Flächen sind durch die Eintragung der Umfassung der Hauptbaukörper und der untergeordneten Bauteile festgelegt.
- Garagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftstiefgarage sind nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig, bzw. unter den Baukörpern entlang der Bahnhofstraße.

## Grün- und Freiflächen

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Die Auswahl der Pflanzen soll entsprechend der Pflanzliste erfolgen, bzw. ist auf die potentielle, natürliche Vegetation der Artenliste abzustimmen. Zusätzlich wird das Anpflanzen von regional typischen Obstbäumen empfohlen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher bzw. die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die ausgewiesenen Bäume im Gartenbereich der Hausgruppen erlauben Standortabweichungen bis zu 3,00 m.

- Die Gemeinschaftstiefgarage ist mit Mutterboden zu überdecken, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Die Erdüberdeckung muß in einer Stärke von mindestens 0,60 m erfolgen, um das Anpflanzen von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen zu ermöglichen.
- Fensterlose Fassaden und die Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasenpflaster mit groben Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen und dgl. auszuführen.
- Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses sollte eine breitflächige Versickerung von unbelastetem Regenwasser aus Dachflächen (keine Sickerschächte) vorgesehen werden.
- Bei der Anlage des Kinderspielplatzes dürfen keine gifthaltige, giftige oder dornige Pflanzen verwendet werden. Desweiteren sollen nur Spielgeräte zur Aufstellung kommen die unfallsicher sind.

## 5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Die Festlegung der Dachform und Dachneigung erfolgt durch Einschrieb in die Planzeichnung.

## 6. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen; Sichtschutzwände

- Einfriedigungen: Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen in Form von Saumsteinen, Hecken oder Sträuchern zulässig. Ausnahmsweise sind Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Sie sind in eine Bepflanzung mit Hecken oder Sträucher zu integrieren. An den übrigen Grundstücksseiten sind Zäune auch bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese sind ebenfalls mit Sträuchern oder Hecken zu hinterpflanzen. Auf das Anpflanzen von nicht heimischen, geschnittenen Nadelgehölz-Hecken (z. B. Thuja, Steinzypressen) ist zu verzichten.
- Sichtschutzwände: An gemeinsamen Grundstücksgrenzen bei den Hausgruppen ist auf der Gartenseite die Errichtung von Sichtschutzwänden bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m, gemessen ab hinterer Gebäudeflucht, zulässig.

## 7. Altlasten / Bodenkontaminierung

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten zur Altlastenerkundung durch die Laborgesellschaft für Umweltschutz mbH aus Neustadt a. d. Weinstraße vom Oktober 1992 sowie ein Gutachten zur Asbestuntersuchung der Betriebsgebäude auf dem Gelände durch die TERRACHEM GmbH Analysenlabor aus Mannheim vom Dezember 1992 vor.

Die jeweiligen Gutachten sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.