

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Geltungsbereich:

Der Plan umfaßt das mit blauer Linie umrandete Gebiet.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung:

a) Das mit einer grünen Linie umrandete Gebiet ist ein reines Wohngebiet im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung.

b) Ausnahmen bilden die Parzellen mit den Ziff. 7a, 7b, 7c und 8b, für die die Bestimmungen des § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet verbindlich sind.

c) Das mit einer gelben Linie umrandete Gebiet ist ein Industriegebiet im Sinne des § 9 Baunutzungsverordnung.

3. Überbaubare Grundstücksflächen:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bauwerke sowie Nebengebäude im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung nicht zugelassen.

4. Nebengebäude:

Nebengebäude dürfen mit Ausnahme von Garagen im Bauwuch nicht errichtet werden. Nur bei Einzelgaragen werden Flachdächer zugelassen.

5. Sichtdreiecke:

Die im Plan vorgesehenen Sichtwinkel sind von jeder Bebauung freizuhalten. Die Bepflanzung darf die Höhe von 1,00 m, gemessen von Straßenoberkante, nicht überschreiten. Die Einfriedung darf die Sicht nicht behindern.

6. Lärm-, Sicht- und Geräuschkulisse:

Als Lärm-, Sicht- und Geräuschkulisse wird entlang der Industriestraße (nördliche Begrenzung) hinter der Baulinie ein Grünstreifen von 20 m Breite vorgeschrieben. Innerhalb dieses Bereiches dürfen die ansässigen Industriebetriebe zur besseren Ausnutzung des Geländes auch Verwaltungsgebäude, Betriebswohnungen oder nicht geräuschgebundene Betriebsräume errichten. Dieser Bereich ist mit einer zweiten gestrichelten roten Linie als vordere Baulinie für reine Industriegebäude oder Produktionsflächen besonders gekennzeichnet.

Entlang der H-Straße (östliche Begrenzung) wird ein gleicher Grünstreifen mit den gleichen Auflagen in einer Tiefe von 13 m vorgeschrieben.

7. Grundstücksgröße:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Wohngebiet ist mit 200 qm vorgeschrieben.

8. Rechtsverbindlichkeit:

Dieser Bebauungsplan einschl. der textl. Festsetzungen wird mit der Bekanntmachung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

D. BEGRÜNDUNG:

1. Dieser Bebauungsplan berücksichtigt bereits die Festsetzung des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.
2. Die Gemeinde hat bisher mit 2 Bebauungsplänen insges. 284 Bauplätze erschlossen, die inzwischen restlos bebaut sind. Nachdem im Ortsgebiet kaum noch Baulücken vorhanden sind, ist es beim Wachstum der Gemeinde dringend erforderlich, neue Baugebiete zu erschließen.
3. Die erforderlichen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) sind vorhanden, ebenso die Abwasserkanalisation.
4. Bei Verwirklichung dieser Pläne entstehen der Gemeinde voraussichtlich folgende Kosten:

Straßenkosten	ca. DM 80.000,--
Straßenentwässerung	" " 15.000,--
Bürgersteiganlage	" " 25.000,--
Straßenbeleuchtung	" " 55.000,--
	<hr/>
	ca. DM 175.000,--
	<hr/>

Der Kostenanteil der Gemeinde ist in § 4 der Erschließungskostensatzung vom 14. Nov. 1962 mit 10% für die Gemeinde festgelegt.
5. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das zur Bebauung vorgesehene Gebiet Eigentum der Gemeinde ist.
6. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll sofort begonnen werden.

Für die Ortsplanung:

K.W.SCHWAN und Ph.H.WEITZEL, Architekten
Ludwigshafen am Rhein, Ottweilerstraße 1

BAUING. KURT W. SCHWAN
A R C H I T E K T
LUDWIGSHAFFEN AM RHEIN
OTTWEILER STR. 1 - TELEFON 69492