

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- (1) Anlagen für Verwaltungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen sind nicht zulässig.
- (2) Im WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich störenden holzverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig.
- (3) In der mit WA 2.2 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind lediglich Lagerflächen sowie Garagen zulässig.
- (4) In der mit WA 2.3 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind lediglich Lager- und Wohngebäude sowie Garagen zulässig.

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

- (1) Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für mindestens 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge:

im WA 1, WA 2.1 und WA 3	6,50 m
im WA 2.2	5,50 m
im WA 4	5,00 m

Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

- (2) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt

im WA 1, WA 2.1 und WA 3	12,00 m
im WA 2.2	7,50 m
im WA 4	10,00 m

Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die besondere Bauweise b_{Ost} ist als offene Bauweise mit Grenzanbau an die östliche

Grundstücksgrenze definiert.

- (2) Die besondere Bauweise b_{West} ist als offene Bauweise mit Grenzanbau an die westliche Grundstücksgrenze definiert.

4. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

- (1) Im WA 4 sowie in der überbaubaren Grundstücksfläche WA 2.3 ist maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.
- (2) Im WA 3 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse II zu verwenden.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- (1) Im WA 3 und WA 4 sind die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² der gemäß GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
- (2) Fassadenabschnitte, die auf mehr als 5 m Länge fenster- oder türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 laufende Meter Fassade zu begrünen.
- (3) Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraße wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

8. Dachform und Dachneigung

- (1) Im WA 1 und WA 2.1 sind nur Dachneigungen von 40° bis 50° zulässig.
- (2) Im WA 2.3, WA 3 und WA 4 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° zulässig.
- (3) Für Nebengebäude sind zusätzlich Pultdächer und Dachneigungen zwischen 0° und 15° zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
- (4) Die Länge von Dachgauben und Nebengiebeln darf 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontale Bänder in einem einheitlichen Format auszuführen.
- (5) Dacheinschnitte sind auf öffentlichen Straßen zugewandten Dachflächen unzulässig. Auf straßenabgewandten Dachflächen darf die Länge der Dacheinschnitte ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

9. Äußere Gestaltung der Baukörper

Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Firstrichtung) der bereits bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.

10. Einfriedungen

- (1) Entlang der Straßenbegrenzungslinie darf die Einfriedung maximal eine Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante haben. Die Sockelhöhe ist auf 0,30 m begrenzt. Die Verwendung von Maschendraht ist nur zulässig in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung.
- (2) Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über Gelände nicht überschreiten.

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im WA 1 und WA 2.1 und dabei nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die maximale Größe ist auf 6 m² beschränkt. Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind unzulässig.

C. HINWEISE

12. Die im WA 3 und WA 4 auf den Dachflächen und privaten Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.
13. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
14. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
15. Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus

Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:

Efeu	Hedera helix
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Wildes Geißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata