

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Gartenbaubetriebe zulässig.
- (2) Unterhalb der Geländeoberfläche sind bauliche Nutzungen im Sinne des Absatzes 1 unzulässig. Ein Ausbau der Kellergeschosse mit Aufenthaltsräumen wird untersagt.

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

- (1) Bei der Ermittlung der GRZ sind die festgesetzten privaten Grünflächen nicht als Teil des Baugrundstücks zugrunde zu legen.
- (2) Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Sie beträgt für 2/3 der Gebäudelänge
im WA 1+2 4,50 m
im WA 3 6,50 m
- (3) Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt
im WA 1+2 9,00 m
im WA 3 9,00 m

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach LBauD genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- (2) Innerhalb der privaten Grünflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- (1) Der Verlust an Retentionsraum im hochwassergefährdeten Bereich ist vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung innerhalb des Planungsgebietes auf dem Grundstück an anderer Stelle durch Bodenabtrag auszugleichen.
- (2) Öltanks und Heizungsanlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auftriebssicher auszubilden.

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

- (1) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind die standortgerechten und heimischen Gehölze zu erhalten. Ausnahmsweise ist im Zuge notwendiger Pflegemaßnahmen eine Entfernung vorhandener Gehölze zulässig, wenn ein gleichwertiger Ersatz gepflanzt wird.
- (2) Absatz 1 gilt nicht, wenn im Zuge wasserwirtschaftlicher Maßnahmen eine Entfernung von Gehölzen erforderlich ist.
- (3) Die privaten Baugrundstücksflächen sind je angefangene 100 qm der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mind. einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14– 16 cm) bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
- (4) Die Neupflanzungen sowie die zu erhaltende Gehölze sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

7. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)

Den Baugrundstücken im WA 1 wird eine Teilfläche von 300 qm aus dem Flurstück 3335/191 zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

8. Dachform und Dachneigung

- (1) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 – 30° zugelassen. Für Garagen sind zusätzlich auch begrünte Dächer von 0° bis 15° Neigung zulässig.

- (2) Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (3) Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

9. Gestaltung der Stellplätze

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

10. Zahl notwendiger Stellplätze

- (1) Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 qm ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.
- (2) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50–70 qm sind mindestens je 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
- (3) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 qm sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

D. HINWEISE

Baugrunduntersuchung

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Regenwasserversickerung

Die auf den Dachflächen und privaten Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Keller

Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung generell zu verzichten.

Sollte dennoch eine Unterkellerung erfolgen, sollen Keller wasserdicht ausgebildet werden. Weiterhin wird zur Minderung des Schadensrisikos bei Hochwasserereignissen dringend empfohlen, technische Anlagen generell nicht im Keller unterzubringen.

Oberflächengewässer

Bauvorhaben in einem Abstand von 10 m zum Altwiesengraben und 40 m zum Woogbach sind wasserrechtlich genehmigungsbedürftig.

Längs des Altwiesengrabens ist – soweit die Fläche nicht als überbaubare Fläche festgesetzt ist – ein mindestens 10 m breiter Geländestreifen von jeglicher Nutzung, mit Ausnahme der Gewässerpflege, frei zu halten.

Die Bepflanzung des Gewässerrandstreifens ist im Einvernehmen mit der Unteren Landespflegebehörde vorzunehmen.

Überschwemmungsgebiet, Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Woogbaches und des Altwiesengrabens. Im Falle von Hochwasserereignissen lässt sich aus dem Bebauungsplan kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung des Hochwasserschutzes ableiten.

Bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist § 10 der VwS zu beachten.

Brauchwassernutzung

Soll neben der Trinkwasserversorgung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch –Trinkwasserverordnung– TrinkvV 2000)".

Denkmalschutz

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.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:	
Erie	Alnus glutinosa
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsio
Silberweide	Salix alba
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher:	
Faulbaum	Frangula alnus
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Weidenarten	Salix spec.