

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Die gemäß § 4 (3) 1–5 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- (1) In WA 3 ist die festgesetzte abweichende Bauweise definiert als Kettenhausbebauung mit einseitigem Grenzsanbau des Hauptbaukörpers an eine seitliche Grenze. Bei Mittelhäusern ist die Garage an die gegenüberliegende seitliche Grenze anzubauen. Hauptbaukörper und Garage sind baulich miteinander zu verbinden; eine Überbauung der Garage mit dem Hauptbaukörper ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) In WA 1 und WA 2 ist die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf maximal 12,0 m je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB)

- (1) Grundfläche
Die maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück beträgt 130 qm, sofern sich nicht aus der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ein geringeres Maß ergibt.
- (2) First- und Traufhöhe
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für 2/3 der Gebäudelänge 4,00 m. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,00 m.

Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

- (3) Die durch vordere und hintere Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können auf max. 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,00 m für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten, Treppenhäuser u.ä. überschritten werden.

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 zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante des Baufensters sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu 10 % der Flächen mit einem Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0–1,5 m Höhe) und einem Baum je 50 qm (Heister, 2x verpflanzt, 1,5 – 2,0 m Höhe) zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind entlang des Gewässers zu konzentrieren. Bezogen auf die Gesamtfläche ist je 200 qm ein regionstypischer Obsthochstamm zu pflanzen. Entlang der Wege sind anstelle von Obsthochstämmen hochstämmige Laubbäume (3x verpflanzt), Stammumfang 14 – 16 cm zu verwenden. Im Unterwuchs sind extensiven Gras-Kraut-Strukturen mit einem Mindestanteil krautiger Pflanzen von 15 % einzusäen.

7. 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) Die öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie nicht als Kinderspielplatz vorgesehen sind – auf 1/3 der Fläche dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. In einem Abstand von maximal 7 m sind Heister, 2x verpflanzt, 1,5 – 2,0 m Höhe oder Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten anzupflanzen.
- (2) Die im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Bäume I. Ordnung in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14–16 cm anzupflanzen.
- (3) Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 qm der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Baum II. Ordnung bzw. einem Obsthochstamm regionstypischer Sorten oder je angefangener 200 qm mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Baum I. Ordnung zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
- (4) Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.
- (5) Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

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

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

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

Den Baugrundstücken werden die öffentlichen Grünflächen sowie die im Geltungsbereich Teil 2 gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

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

10. Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zugelassen. Für Garagen sind zusätzlich auch begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.

11. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

12. Äußere Gestaltung der Baukörper

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

13. Einfriedungen

- (1) Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen darf eine Höhe Höhe von 1,25 m über OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen maximal 0,80 m über OK Gehweg betragen.
- (2) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit Maschendraht nur zulässig in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung. Die Verwendung von Mauerwerk oder Beton ist nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

C. HINWEISE

- 14. Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.
- 15. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- 16. 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.
- 17. Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
sowie Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)	
Sträucher:	
Faulbaum	Frangula alnus
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Gemeiner Schneeball
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa rugosa

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997
BauNVO:	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993
LBauO:	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 12.11.1998
PlanzVO:	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990