

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
- (2) Im Mischgebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

- (1) Im WA 3 wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf 25% der festgesetzten GRZ begrenzt.
- (2) Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für 2/3 der Gebäudelänge 6,50 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.
- (3) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- (1) Im Mischgebiet ist, sofern dies entsprechen der überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist, an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen.
- (2) Im Mischgebiet darf von der straßenseitigen Baugrenze maximal 1 m zurückgewichen werden.

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

- (1) Garageneinfahrten sind mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante des Baufensters sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

- (1) Im Mischgebiet sind an den Fassaden Richtung Boligweg in Wohn- und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 35 bis 39 dB einzubauen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind an den Fassaden Richtung B 39 in Wohn- und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB einzubauen.

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

- (1) Die öffentlichen Grünflächen sind mit je einem standortgerechten und heimischen Laubbaum je 50 qm (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12–14 cm) zu überstellen. Zudem sind 30% der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- (2) Die im Plan festgesetzten Bäume sind als heimische Laubbäume l.Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 14–16 cm) zu pflanzen.
- (3) Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 qm der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mind. einem heimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen
- (4) Nicht grenzständige Fassadenabschnitte, die auf mehr als 5 m Länge fenster- oder türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 laufende Meter Fassade zu begrünen.
- (5) Die Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m von Bepflanzungen frei zu halten.
- (6) Die Neupflanzungen 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 Erschließungsstraße wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

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

Den Baugrundstücken werden die Verkehrsgrünflächen im Geltungsbereich sowie 52% einer Teilfläche von 2.410 qm aus dem Flurstück 3350, Waldabteilung "Heidegarten", zugeordnet.

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

10. Dachform und Dachneigung

- (1) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°–40° 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.

11. Äußere Gestaltung der Baukörper

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

12. Einfriedungen

- (1) Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen zwischen den einzelnen Gebäuden Sichtblenden aus Holz oder Mauerwerk mit einer Höhe von max. 2,00 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,00 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, errichtet werden.
- (2) Die Höhe der sonstigen Einfriedungen ist auf 1,50 m begrenzt. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen. Unzulässig sind Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel) sowie geschlossene Metallzäune. Die Verwendung von Maschendraht ist nur zulässig in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung.

13. 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 eine Wohnfläche von mehr als 70 qm sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

D. HINWEISE

14. 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.

15. Keller

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Dies gilt insbesondere für Keller mit einem geringeren Abstand als 6 m zur nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Versickerungsfläche.

16. Baugrund

Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

17. Immissionsschutz

- 1. Es wird empfohlen, im Mischgebiet entlang der Straßenkante des Boligweges nur untergeordnete Räume oder Räume, die nicht ausschließlich Richtung Boligweg Fenster aufweisen, anzuordnen.
- 2. Es wird empfohlen, im Allgemeinen Wohngebiet in einem Abstand von 20 m zur B 39 keine zu Lüftungszwecken erforderlichen offenbare Fenster von Wohn- und Schlafräumen anzuordnen.
- 3. Sofern diesen Empfehlungen nicht gefolgt werden kann, wird empfohlen, zur Belüftung erforderliche Fenster von Schlafräumen mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten.

18. 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.

19. Erschließungsanlagen

Die Planung für die Erschließungsanlagen ist im Bereich des Leitungsschutzstreifens mit den Pflazwerken abzustimmen.

20. Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
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)
Sträucher:	
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Pflanzen zur Fassadenbegrünung:	
Efeu	Hedera helix
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Wildes Geißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001
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