

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- (1) Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- (2) Im WA 1 bis WA 3 sind die gemäß § 4 (3) 2 – 5 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen nicht zulässig.
- (3) Im WA 4 sind die gemäß § 4 (3) 3 – 5 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen nicht zulässig. Nicht störende Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig.

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

- (1) Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Sie beträgt für 2/3 der Gebäudelänge
im WA 1 und WA 3 6,50 m
im WA 2 4,50 m
im WA 4 7,30 m
- (2) Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt
im WA 1 und WA 3 11,00 m
im WA 2 9,00 m
im WA 4 11,80 m

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

Im WA 1, WA 3 und WA 4 sind nach LBauO 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.

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

Im WA 1 bis WA 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Bis zu einem Abstand von 30 m zum Fahrbahnrand der K 27 Berghäuser Straße müssen nach Südosten, Süden, Westen und Nordwesten orientierte Fenster von Aufenthaltsräumen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB in eingebautem Zustand entsprechen.

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

- (1) Die öffentlichen Grünflächen P 1 sind zu 30% mit
– einem heimischen Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Dabei sind die Gehölze über die gesamte Fläche zu verteilen.

In einem Abstand von 6 bis 8 m ist im Wechsel je
– ein heimischer Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 1,5 – 2,0 m Höhe)
– ein heimischer Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) bzw. ein regionstypischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neuanpflanzung gleich.

Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20% vorzusehen. Versickerungsmulden sind von Gehölzpflanzungen frei zu halten. Am Südrand des Baugebietes sind die Gehölze so anzuordnen bzw. auszuformen, dass eine weitgehende pflanzliche Verdeckung der Gebäude erreicht wird.

- (2) Die öffentlichen Grünflächen P 2 sind mit Ersatzverpflichtung in ihrem Bestand zu erhalten.
- (3) Die im Plan festgesetzten Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14–16 cm zu pflanzen.
- (4) Die privaten Grundstücksflächen im WA 1 bis WA 3 sind je angefangene 100 qm der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mind. einem standortgerechten und heimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
- (5) Nicht grenztändige Fassadenabschnitte, die auf mehr als 5 m Länge fenster- oder türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 laufende Meter Fassade zu begrünen.
- (6) Die Neupflanzungen sowie die zu erhaltenden Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

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

Ein 5,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraße wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

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

Den Baugrundstücken werden die öffentlichen Grünflächen P1 im Geltungsbereich sowie 66% einer Teilfläche von 4.000 qm des Flurstücks 3351/0, Waldabteilung I "Brombeerheck", zugeordnet.

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

9. Dachform und Dachneigung

- (1) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 36°–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.

10. Äußere Gestaltung der Baukörper

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

11. Einfriedungen

- (1) Bei Doppelhäusern 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.

12. 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

13. Regenwasserversickerung

Die im WA 1 bis WA 3 auf den Dachflächen und privaten Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

14. 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.

15. Baugrund

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

16. Immissionsschutz

Es wird empfohlen, bis zu einem Abstand von 30 m zur K 27 zur Belüftung erforderliche Fenster von Schlafräumen mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten.

17. 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.

18. Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich am Rand bzw. in der Nähe des Überschwemmungsgebietes des Speyerbaches. Es ist nicht auszuschließen, dass bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen mit Überschwemmungen zu rechnen ist.

19. Bepflanzung

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)

Sträucher:	
Faulbaum	Frangula alnus
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
Jelängerjeliieber	Lonicera caprifolium
Wildes Geißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata