

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie die gemäß § 4 (3) 2 – 5 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen nicht zulässig.
- Im Mischgebiet sind Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- Im Mischgebiet MI 1, MI 2 und MI 4 sind als "sonstige Gewerbebetriebe" im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise auch "Einrichtungen und Anlagen zum sammeln, sortieren und lagern von Altmaterialien" bei einer Begrenzung der Betriebszeit auf 6.00 bis 22.00 Uhr zulässig. Nicht zulässig ist die Schrotterarbeitung.
- Im Mischgebiet MI 3 und MI 5 sind Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie nicht störend im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind. Bauliche Anlagen für eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Tierhaltung sind unzulässig.
- Im Mischgebiet MI 3 ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von "Einrichtungen und Anlagen zum sammeln, sortieren und lagern von Altmaterialien" bei einer Begrenzung der Betriebszeit auf 6.00 bis 22.00 Uhr zulässig. Nicht zulässig ist die Schrotterarbeitung.
- Im MI 5 sind Lagerflächen nicht zugelassen.
- In den mit N bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich Neben-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude zulässig.

### 2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die abweichenden Bauweisen sind als offene Bauweise mit folgenden Änderungen definiert:

- Im WA 1 und MI 5 ist die maximal zulässige Gebäudelänge auf 12 m begrenzt.
- Im WA 2 ist die maximal zulässige Gebäudelänge je Doppelhaushälfte auf 10 m begrenzt.
- Im WA 3 ist die maximal zulässige Gebäudelänge auf 10 m begrenzt.
- Im WA 4 ist die maximal zulässige Gebäudelänge auf 12 m begrenzt. Ausnahmsweise sind anstelle von Einzelhäusern auch Doppelhaushälften mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 10 m zulässig.

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

#### (1) Grundfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück 130 qm, sofern sich nicht aus der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ein geringeres Maß ergibt.

#### (2) First- und Traufhöhe

Im Mischgebiet MI 1 und MI 3 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 5,50 m. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m.

Im Mischgebiet MI 2 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7,50 m. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,50 m.

Im Mischgebiet MI 4 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 6,00 m. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,00 m.

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im MI 5 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 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.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im MI 5 sind Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 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 und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

- Innerhalb der mit LSM 1 gekennzeichneten Flächen sind Aufenthaltsräume mit Fenstern der Schallschutzklasse II zu versehen.
- Entlang der mit LSM 2 gekennzeichneten Linie ist ein Lärmschutz mit einer Höhe von mindestens 2 m über OK angrenzendem Gelände zu errichten.
- Die mit LSM 3 gekennzeichnete Fläche ist auf eine Höhe von mindestens 2 m über OK angrenzendes Gelände (Südwestseite) anzuschütten.
- Innerhalb der mit LSM 4 gekennzeichnete Fläche ist ein Lärmschutzwall / eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,50 m über OK K 26 anzulegen.
- Für die Gebäude in einem Abstand von bis zu 80 m zur K 26 zugewandten Außenwände einschließlich der Stürzseiten im Bereich von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen entsprechend DIN 4109 vom November 1989 Zeile 3 der Tabelle 8 sowie Abschnitt 5, zu dimensionieren.

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

- Die öffentlichen Grünflächen P 1 sind mit
  - einem Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe)
  - einem Laubbaum II. Ordnung in einem Abstand von max. 7 m (Heister, 2x verpflanzt, 1,5 – 2,0 m Höhe)
  - einem Laubbaum I. Ordnung in einem Abstand von max. 12 m (3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) bzw. einem regionstypischen Obstbaumhochstamm zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neuanpflanzung gleich.
- Die öffentlichen Grünflächen P 2 sind zu 50 % entsprechend den Festsetzungen in Absatz 1 zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind je 200 qm mit einem hochstämmigen Laubbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) bzw. einem regionstypischer Obstbaumhochstamm zu bepflanzen. Der Baumabstand darf maximal 12 m betragen. Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % vorzusehen. Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neuanpflanzung gleich.
- Innerhalb der Pflanzflächen P 1 und P 2 ist die Anlage eines unbefestigten Räumweges zum Speyerbach zulässig.
- Die öffentlichen Grünfläche Kinderspielfeld ist zu 30 % entsprechend den Festsetzungen in Absatz 1 zu bepflanzen
- Die Verkehrsgrünflächen P 3 können für Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,50 m je Baugrundstück unterbrochen werden.
- Die öffentlichen Grünflächen P 4 sind außerhalb des Bolzplatzes als extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % anzulegen.
- 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.
- Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 qm der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mind. einem standortgerechten und heimischen Baum II. Ordnung bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
- Die privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend den Festsetzungen in Absatz 1 zu bepflanzen.

(10) Im Mischgebiet sind Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 5 m fenster- oder türlos sind, mit je einer Kletterpflanze je 2 laufende Meter Fassaden zu begrünen.

(11) Das im Plan eingetragene Sichtdreieck ist ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

(12) Die Neupflanzungen sowie die zu erhaltenden 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 im Allgemeinen Wohngebiet sowie im MI 5 werden die öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

#### 10. Dachform und Dachneigung

(1) Im Mischgebiet MI 1 bis MI 3 sind als Dachform Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zugelassen. Für Betriebs- und Lagergebäude sind zudem Dächer mit 0° – 15° Neigung zulässig.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im MI 5 sind als Dachform Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 40° zugelassen. Für Garagen sind zusätzlich auch begrünte Flachdächer zulässig.

#### 11. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacheindeckung

(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.

(3) Als Farbe der Eindeckung ist nur rot bis braun zulässig.

#### 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) Im Mischgebiet darf die Gesamthöhe der Einfriedungen 2,0 m über OK Gehweg nicht überschreiten.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind für Einfriedung entlang der Straßen sowie zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straße nur Heckenpflanzungen sowie Sornsteine bis 0,20 m Höhe über OK Gehweg zulässig. Die Höhe der sonstigen Einfriedungen ist auf 1,50 m begrenzt. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen.

(3) 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.

#### C. Hinweise

14. Im Mischgebiet sowie in den östlich und südlich angrenzenden Flächen kann aufgrund der vorherigen Nutzung nicht ausgeschlossen werden, daß die Böden mit Schadstoffen belastet sind. Vor einer Bebauung ist nachzuprüfen, ob von den Flächen Gefährdungen für die Umwelt und insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen.

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

16. Im Planungsgebiet ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Es wird daher empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasser-ableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

17. Bei extremen Hochwasserereignissen unterliegt das Baugebiet einer potentiellen Hochwassergefährdung.

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

19. Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Streifens von 40 m Breite südlich des Speyerbachs unterliegen alle baulichen Anlagen (u.a. auch Auffüllungen) einem Genehmigungsvorbehalt nach § 76 Landeswassergesetz.

20. 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.

21. Die Querung der Freileitung mit dem Lärmschutz entlang der K 26 ist vor Ausführung mit den Pflanzwerken abzustimmen.

22. Dem landespflegerischen Ausgleich der durch die Erschließungsanlagen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft dient das gemeindeeigene Flurstück 562/1.

23. Dem wasserwirtschaftlichen Ausgleich dient das gemeindeeigene Flurstück 562/1. Die Fläche ist als extensiv genutzte Feuchtwiese anzulegen, welche entlang des Randes mit standortgerechten Bäumen und Strüchern zu versehen ist.

Die Fläche ist soweit zu vertiefen, daß das im Bebauungsplangebiet entfallende Retentionsvolumen in gleicher Größe wieder geschaffen wird. Die Aushubmassen sind nach außerhalb des Überschwemmungsgebietes zu verbringen.

24. Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwendet werden:

Bäume:	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzlerche	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
sowie Obsthochstämme 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
Hazel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina