

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsgerechte Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

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

- (1) Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften.
- (2) Im Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe, die in den Abstandslisten des Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt Rhein- und Pfalz vom 28.02.1992 in den Abstandsklassen I – VI enthalten sind, sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarer Emissionsträchtigkeit, nicht zulässig.
- (3) Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (4) Im Gewerbegebiet sind je Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen für betriebswichtige Personen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Die Wohnnutzung muß dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
- (5) Im Mischgebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne von § 4 BauNVO das Wohnen nicht stören. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- (6) Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen nicht zulässig.

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

- (1) Die Traufhöhe, gemessen zwischen OK Gehweg der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der verlängerten Gebäudedachmitte mit der OK Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:
 - im Gewerbegebiet bei Gebäuden 6,00 m
 - bei sonstigen baulichen Anlagen wie z.B. Silos, Schornsteine, Masten u.ä. 11,00 m
 - im Mischgebiet für 2/3 der Gebäudelänge 4,00 m
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA4 für 2/3 der Gebäudelänge 4,00 m
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA5 und WA6 für 2/3 der Gebäudelänge 6,50 m
- (2) Die Firsthöhe, gemessen zwischen OK Gehweg der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:
 - im Gewerbegebiet 12,00 m
 - im Mischgebiet 8,00 m
 - im Allgemeinen Wohngebiet bei I-geschossigen Gebäuden 7,50 m
 - bei II+D-geschossigen Gebäuden 8,00 m
 - bei II-geschossigen Gebäuden 10,00 m
- (3) Grundfläche
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA4 beträgt die maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück 130 qm, sofern sich nicht aus der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ein geringeres Maß ergibt.

3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

- (1) In WA 1 und WA 2 ist die besondere Bauweise als offene Bauweise mit einer Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf maximal 12,0 m je Einzelhaus festgesetzt.
- (2) In WA 3 ist die besondere Bauweise als offene Bauweise mit einer Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf maximal 10,0 m je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- (3) In WA 4 ist die besondere Bauweise als offene Bauweise mit einer Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf maximal 12,0 m je Einzelhaus bzw. 10,0 m je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- (4) In WA 5 ist an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich, der in einer Entfernung von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie beginnt, ist ein beidseitiger Grenzanzbau zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA5 sind Garagen und Stellplätze sowie nach LBaO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante des Baufensters sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu 10 % der Flächen entlang des Mödenbaches mit einem Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) und einem Baum je 50 qm (Heister, 2x verpflanzt, 2,0 m Höhe) zu bepflanzen.
Bezogen auf die Gesamtfläche ist je 500 qm ein regionstypischer Obstbaumhochstamm (Mindesthöhe Kronensatz 1,80 m) zu pflanzen. Im Unterwuchs sind extensiven Gras-Kraut-Strukturen einzusetzen.

7. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Gewerbegebiet sind folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel einzuhalten:

	tags	nachts
	06.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 06.00 Uhr
GE 1	60 dB(A)/qm	50 dB(A)/qm
GE 2	60 dB(A)/qm	---

8. 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 P1 und P2 sind – soweit sie nicht als Kinderspielplatz oder Verkehrsgrünflächen vorgesehen sind – auf 1/3 der Fläche 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, 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 verbleibenden Flächen sind je 200 qm mit einem hochstämmigen Laubbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) bzw. einem regionstypischen 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. Gegenüber Wirtschaftswegen ist mit Baumpflanzungen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.
- (2) Abweichend von Absatz 1 ist im Bereich von Versickerungsflächen nur eine extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % vorzusehen.
- (3) Im Plan festgesetzte anzupflanzende Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume I. Ordnung in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14–16 cm anzupflanzen.
- (4) Die privaten Grundstückflächen sind je angefangene 100 qm der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Laubbaum II. Ordnung (3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12–14 cm) bzw. einem Obstbaumhochstamm in regionstypischen Sorten (Mindesthöhe Kronensatz 1,80 m) zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt einer Neuanpflanzung gleich.
- (5) Im Gewerbegebiet sind Fassadenabschnitte, die auf eine Länge von mehr als 5 m fenster- und türlos sind, mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufender Fassade zu bepflanzen.
- (6) Die Neupflanzungen sowie die zu erhaltenden Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

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

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

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

- (1) Den Baugrundstücken im GE und M1 werden die öffentlichen Grünflächen P1 sowie 35,1% der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (4,870 qm) zugeordnet.

- (2) Den Baugrundstücken WA1 – WA 4 werden die öffentlichen Grünflächen P2 sowie 28,9% der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (4,010 qm) zugeordnet.

Hinweis:

Den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Verkehrsgrünflächen sowie 36,0 % der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (5.000 qm) zugeordnet.

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

11. 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 grundsätzlich auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
- (3) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 qm sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

12. Dachform und Dachneigung

- (1) Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind für Büro- und Wohngebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 40° zulässig. Für sonstige Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° – 25° sowie begrünte Flachdächer zulässig.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 4 sowie WA 6 sind als Dachform Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zugelassen. Für Garagen sind zusätzlich auch begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind für Hauptgebäude nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 45° bis 60° zugelassen. Nebengebäude sind mit Sattel-, Pultdach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 60° zu errichten.

13. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

14. Äußere Gestaltung der Baukörper

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

15. Einfriedungen

- (1) Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2 m über OK angrenzende Straße nicht überschreiten. Zulässig sind nur
 - offene Konstruktionen aus Metall oder Holz in Verbindung mit einer Bepflanzung
 - begrünte Mauern sowie
 - Bepflanzungen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen eine 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.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit Maschendraht nur zulässig in Verbindung mit einer heckentypigen 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.

16. Fassaden

Flächige Fassadenverkleidungen mit Kunststoff-, Eternit- oder Faserzementplatten sowie aus Keramik sind unzulässig.

17. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie sind in einem Mindestabstand von 1 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.
- (2) Werbeflächen über 10 qm und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

C. Hinweise

Denkmalschutz

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege mindestens 4 Wochen im Voraus den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
- Abs. 1 und 2 entbinden die Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen. Es muß mit Bauverzögerungen gerechnet werden.
- Die Auflagen gelten insbesondere für die Bereiche des Grabungsschutzgebietes (P.LNr. 1809 bis 1824 und 1828 bis 1837 incl. Teilungen).
- Innerhalb des im Plan dargestellten Grabungsschutzgebietes ist das Freistellungsverfahren nach § 67 LBaO nicht anzuwenden.

Niederschlagswasserverickerung

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

Baugrund

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

Altablagerungen

Soweit im Rahmen von Bauarbeiten Abfallreste gefunden werden, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Untere Wasserbehörde sowie der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Kreises Ludwigshafen sind zu benachrichtigen.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzleite	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus occuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
sowie Obsthochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)	

Strücker:

Faulbaum	Frangula alnus
Hundsrose	Rosa canina
Hartrieel	Cornus sanguinea
Pfaffenhülsen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina