

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- (1) Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen zur landwirtschaftlichen oder gewerblichen Tierhaltung sind nicht zulässig.
- (2) Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Betreuung, der Pflege und dem Wohnen von Senioren.

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

- (1) Die im Plan festgesetzte max. Traufhöhe ist für mindestens 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge einzuhalten. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf kann die Traufhöhe ausnahmsweise für Dachgauben, Nebengiebel und Dacheinschnitte auf mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- (2) Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dach- gebäudeaußenhaut und OK Dachhaut. Im Bereich MI6 gilt die Höhe der Grenze des östlichen Nachbargrundstücks auf Höhe der nördlichen Gebäudekante als Bezugshöhe.
- (3) Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dach- haut. Im Bereich MI 6 gilt die Höhe der Grenze des östlichen Nachbargrund- stückes auf Höhe der nördlichen Gebäudekante als Bezugshöhe.
- (4) Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind für max. 50% der Gesamfirst- länge ausnahmsweise um 2,00 m höhere Firsthöhen zulässig.
- (5) Ausnahmsweise ist innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf ein zusätzliches Vollgeschoß unter ursprünglicher Erdgleiche zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- (1) Im MD 1 ist ein Hauptbaukörper an die Straßenbegrenzungslinie sowie an die südliche Grundstücksgrenze anzubauen. Das Gebäude ist giebelständig zur Straße auszubilden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich, der 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Landauer Straße beginnt, ist mindestens an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Zulässig ist auch ein beidseitiger Grenznbau. Das Gebäude ist traufständig zur Straße auszubilden.
- (2) Im MD 2 ist an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen.
- (3) Im MD 4 ist an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
- (4) In der Fläche für Gemeinbedarf gelten die Regelungen der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge.
- (5) Im MI 5 ist ein Hauptbaukörper an die straßenseitige Baugrenze sowie an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich, der 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Speyerer Straße beginnt, ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein einseitiger Grenznbau zulässig.

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, innerhalb von Flächen für Garagen und Stellplätze sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

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

Im Dorfgebiet und Mischgebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 begrenzt. Ausnahmsweise sind im rückwärtigen Grundstücksbereich, der 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Landauer Straße bzw. Speyerer Straße beginnt, auch 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6. Flächen für Maßnahmen und 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 sind als Obstwiesenflächen anzulegen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

- (1) Innerhalb der im Plan mit LSM 1 gekennzeichneten Flächen sind an den nach Süden bzw. Westen orientierten Fassaden Türöffnungen sowie offenbare Fenster unzulässig.
- (2) Innerhalb der im Plan mit LSM 2 gekennzeichneten Fläche sind Wohnräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer) mit Ausrichtung nach Norden bzw. Osten unzulässig.
- (3) Innerhalb eines Abstandstreifens von 20 m zur Landauer Straße bzw. zur Speyerer Straße sind Aufenthaltsräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 zu versehen.

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

- (1) Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 qm der gemäß GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (dreimal verpflanzt, mit Ballen, 12–14) bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten (Mindesthöhe Kronenansatz 1,80 m) zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung
- (2) Fassadenabschnitte, die auf mehr als 5 m Länge fenster- oder türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 laufende Meter Fassade zu begrünen. gleich.
- (3) Die Pflanzungen sind mit gleichwertiger Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

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

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden wie folgt zugeordnet:
MD 3 11%
MD 4 13%
Fläche für Gemeinbedarf 61%

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

10. Dachform und Dachneigung

- (1) Im Dorf- und Mischgebiet sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 45° bis 60° zulässig. Für Nebengebäude zusätzlich Pultdächer sowie eine Dachneigungen zwischen 30° bis 60° zulässig.
- (2) Im MI 6 sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich von MI 5 sind abweichend von Abs. 1 nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 35° zulässig. Für Nebengebäude sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
- (3) In der Fläche für Gemeinbedarf sind nur Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 60° zugelassen. Geringer geneigte Dächer sind zulässig, wenn sie maximal 10% der Gesamtdachfläche beanspruchen.
- (4) Die Länge der Dachgauben darf 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontale Bänder in einem einheitlichen Format auszuführen.
- (5) Ausnahmsweise sind in der Fläche für Gemeinbedarf größere Gesamtlängen der Dachgauben zulässig.
- (6) Dacheinschnitte sind auf öffentlichen Straßen zugewandten Dachflächen unzulässig. Auf straßenabgewandten Dachflächen darf die Länge der Dacheinschnitte ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (7) Dacheindeckungen sind nur in Ziegel oder Betonstein unglasiert in Rottönen zulässig.

11. Einfriedungen

- (1) Im Dorfgebiet sind Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie nur in Form von Mauern mit Holz- oder Metalltoren zulässig.
- (2) Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m über Gelände nicht überschreiten.

12. Werbeanlagen

- (1) Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind unzulässig.
- (2) Die maximale Größe von Werbeanlagen ist auf 6 qm beschränkt.

C. HINWEISE

- 13. Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.
- 14. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- 15. 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.
- 16. Innerhalb des fachtechnisch festgestellten Überschwemmungsgebietes entlang des Hainbachs sind Einschränkungen des Retentionsvolumens und des Wasserabflusses zu vermeiden. Pflanzmaßnahmen sowie Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
- 17. Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:
Spitzahorn Acer platanoides
Esche Fraxinus excelsior
Hainbuche Carpinus betulus
Winterlinde Tilia cordata
sowie Obsthochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

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