

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Im Mischgebiet sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

- (1) 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.
- (2) 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) Als besondere Bauweise im Mischgebiet MI 1 gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Grenzanbau an die östliche und nördliche Grundstücksgrenze zulässig.
- (2) Als besondere Bauweise im Mischgebiet MI 3 gilt die offene Bauweise, jedoch mit Zulässigkeit eines Grenzanbaus an die östliche Grundstücksgrenze.
- (3) Entlang des Boligweges darf von der straßenseitigen Baugrenze maximal 1 m zurückgewichen werden.

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

Garageneinfahrten sind mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.

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

- (1) In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- (2) Im Mischgebiet MI 4 sind je Wohngebäude maximal drei Wohneinheiten zulässig.

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

Entlang des Boligweges sowie der Speyerer Straße sind an den Fassaden Richtung Boligweg bzw. Richtung Speyerer Straße in Wohn- und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 35 bis 39 dB einzubauen.

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

- (1) Der im Plan festgesetzte Baum ist als heimischer Laubbaum I.Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14–16 cm) zu pflanzen.
- (2) 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
- (3) 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.
- (4) Die Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m von Bepflanzungen frei zu halten.
- (5) 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.

## 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 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) Im MI 2, MI 3 und MI 4 ist die Höhe der sonstigen Einfriedungen 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. Keller

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

### 14. Niederschlagswasser

Soweit angesichts der gegebenen Bodenverhältnisse möglich, soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Alternativ soll eine Pufferung durch die Anlage von Zisternen bzw. eine Nutzung des Wassers als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung erfolgen.

### 15. Bodenschutz

- Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist folgendes zu beachten:
- Aushubarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen.
  - Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, oder die Untere Wasserbehörde bzw. Mitarbeiter des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft zu informieren und mit ihr die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
  - Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.
  - Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu beachten. Die Verwertung hat unter Beachtung des Bundesbodenschutzgesetzes und der dazu erlassenen Verordnungen und sonstigen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.
  - Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen hat bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen oder Ausspülungen ausgeschlossen sind.
  - Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Arbeitsschutzgesetzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
  - Beginn und Abschluss der Arbeiten sind der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz rechtzeitig vorher anzuzeigen.

### 16. Baugenehmigungsverfahren

Aufgrund der bodenschutzrechtlichen Situation kann ein Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO nicht durchgeführt werden.

### 17. Baugrund

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

### 18. Immissionsschutz

1. Es wird empfohlen, im Mischgebiet entlang der Straßenkante des Boligweges und der Speyerer Straße nur untergeordnete Räume oder Räume, die nicht ausschließlich Fenster Richtung Boligweg bzw. Speyerer Straße aufweisen, anzuordnen.
2. 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.

### 19. 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. Die Aushubmaßnahmen sind von den Bauherren vorab mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Amt Speyer, terminlich abzustimmen.

### 20. Brauchwassernutzung

Eine Brauchwassernutzung ist gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzeigepflichtig.