TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

(2) Im Dorfgebiet sind nur landwirtschaftliche Neben- und Wirtschaftsgebäude zulässig.

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

(1) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt
bei II=I+D-geschossigen Gebäuden max. 5,20 m
bei II-geschossigen Gebäuden max. 6,50 m.
Die Wandhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

(2) Für maximal 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch die vorderen und hinteren Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können um max. 1,0 m nach vorne und hinten mit untergeordneten Bauteilen wie Erkern, Balkonen, Vordächern, Freitreppen, Wintergärten etc. überschritten werden. Die Gesamtbreite der vorspringenden Bauteile darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

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

(1) Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

(2) Die Garagen für Hausgruppen (Reihenhäuser) sind in die Erdgeschosse der einzelnen Hausabschnitte einzubeziehen. Bei Reihenendhäusern sind Garagen zusätzlich in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

(3) Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante des Baufensters, in den seitlichen Abstandsflächen sowie innerhalb festgesetzter Flächen für Garagen zulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

(1) Die innerhalb des Geltungsbereiches 1 gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind je 200 m2 mit einem regionstypischen Obstbaum zu bepflanzen.
Die verbleibenden Flächen sind als Wiese mit einem Anteil krautiger Pflanzen von ca. 25 % vorzusehen.

(2) Die innerhalb des Geltungsbereiches 2 gelegene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensiv genutzte Feuchtwiese anzulegen, welche lediglich entlang des südlichen Randes am Graben linear mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu versehen ist.

(3) Die Wirtschaftswege sind als unbefestigte Grasswege anzulegen.

7. Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

Der gemeinschaftliche Privatweg ist den angrenzenden Reihenmittelhäusern zugeordnet.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

(1) Bei Gebäuden nördlich der Haupterschließungsstraße sind Aufenthaltsräume von der Bundesstraße 39 abgewandt anzuordnen.
Sofern dies aus grundrißmäßigen Gründen nicht möglich ist, sind bei den zur Bundesstraße hin orientierten Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster der Klasse 3 vorzusehen.

(2) Bei Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend DIN 4109, Ausgabe November 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8, Zeilen 1-3, zu dimensionieren.

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

(1) Die im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Bäume in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm anzupflanzen.

(2) Die öffentlichen Grünflächen sind zu 30% der Flächen mit einem Strauch je 1,5 m2 (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) und einem Baum je 50 m2 (Heister, 2x verpflanzt, 1,5 - 2,0 m Höhe) zu bepflanzen.
Bezogen auf die Gesamtfläche ist je 200 m2 ein hochstämmiger Laubbaum (3x verpflanzt), Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen.
Im Unterwuchs sind, soweit die Flächen nicht für einen Kinderspielplatz vorgesehen sind, extensiven Gras-Kraut-Strukturen mit einem Anteil krautiger Pflanzen von ca. 25% einzusäen.

(3) Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

10. 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.

B. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 8a BNatSchG)

11. Zuordnungsfestsetzung

Den Baugrundstücken werden die im Geltungsbereich Teil 1 liegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die öffentlichen Grünflächen entsprechend Festsetzung 9 Abs. 2 zugeordnet.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

12. Dächer

(1) Als Dachform sind für Hauptgebäude Sattel- oder Walmdächer zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

(2) Dachneigung
bei I-geschossigen Gebäuden 22° - 45°
bei II=I+D-geschossigen Gebäuden 38° - 45°
bei II-geschossigen Gebäuden 38° - 45°
bei Garagen und Nebengebäuden 0° - 45°

(3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

(4) Die Breite der einzelnen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge, jedoch max. 4,0 m, nicht überschreiten.

13. Äußere Gestaltung der Baukörper

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

14. Einfriedungen

(1) Entlang der Straßen sowie zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straße sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über OK Gehweg zulässig.

(2) Weist ein Grundstück mehr als eine straßenseitige Grundstücksgrenze auf, so gilt Absatz 1 nur für die straßenseitige Grundstücksgrenze, von der aus die Erschließung des Grundstücks (Zugang, Zufahrt) erfolgt, sowie für die seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen Straße und Baugrenze.

(3) Die Höhe der sonstigen Einfriedungen ist auf 1,50 m begrenzt. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen.

(4) Ergänzend zu Absatz 1, 2 und 3 ist für Grundstücke, deren rückwärtige Baugrenze einen Abstand von 3 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze aufweist, eine Begrünung bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

15. Gestaltung der Vorgärten und der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

(1) Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen benutzt werden. Sie sind zu mindestens 50% zu begrünen.

(2) Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen.

D. HINWEISE

16. Von dem auf Flurstück-Nr. 37 bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb können zeitweise Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

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

18. Die anfallenden Niederschlagswässer sollen als Brauchwasser genutzt werden.

19. Fensterlose Wandflächen sollen mit Efeu, Wildem Wein oder anderen geeigneten Rankpflanzen begrünt werden.

20. Die Befestigung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Notwendige Befestigungen sind wasserdurchlässig auszubilden, z.B. als wassergebundene Decke, als in Sand verlegte, mit Fugen versehene Pflasterfläche, als Rasengittersteine.

21. 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.

22. Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides

sowie Obstgehölze alter, regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xyloseum
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana