

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- (1) Eine bauliche Nutzung der Flächen, die innerhalb des Schutzstreifens der zum Abbau ausgewiesenen Elektrofreileitung liegen, ist erst zulässig, nachdem der Abbau der vorhandenen Elektrofreileitung erfolgt ist.
- (2) Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

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

- (1) Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Sie beträgt für 2/3 der Gebäudelänge 6,00 m.
- (2) Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt 11,00 m.

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

Garagen und Stellplätze sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal fünf Wohnungen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)

- (1) Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und soweit bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegen stehen und die Bodeneigenschaften dies ermöglichen - zur Versickerung zu bringen.
- (2) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen

Die Außenbauteile der Gebäude mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Kennzeichnung entsprechend Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 zu dimensionieren.

7. 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 in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die gekennzeichneten Bäume sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LG 4 zu treffen.
- (2) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 1 ist mit einem Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Zusätzlich ist im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum hat 8-10 m zu betragen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
- (3) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 2 ist mit einem Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- (4) Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

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

Den Baugrundstücken werden die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, eine Teilfläche von 1.590 m² aus dem Flurstück 3350/112 am Waldrandgebiet "Heidegarten" sowie eine Teilfläche von 820 m² aus dem Flurstück 3335/263 in der Gewanne „Am Hanhofer Weg rechts“ westlich des Wasserwerks, zugeordnet.

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° zulässig. 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. Zahl notwendiger Stellplätze

- (1) Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.
- (2) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50-70 m² 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 m² sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

C. HINWEISE

Baugrund

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

Keller

Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Daher wird empfohlen, Unterkellerungen wasserdicht auszubilden.

Hochwasser

Im Falle von Hochwasserereignissen lässt sich aus dem Bebauungsplan kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Hochwasserschutz ableiten.

Überschwemmungsgebiet

Bepflanzungen innerhalb des Überschwemmungsgebiets sind nur nach gesonderter Genehmigung der SGD Süd zulässig. Veränderungen der Erdoberfläche innerhalb des Überschwemmungsgebiets sind nicht zulässig.

Gashochdruckleitung

Eine Gashochdruckleitung der Saar Ferngas Transport AG verläuft innerhalb des Wirtschaftsweges entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs. Die „Anweisungen zum Schutz der Gashochdruckleitung“ sind zu beachten.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief verwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen vorzusehen.

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.

Werbeanlagen

Werbeanlagen in einem Abstand von 40 m entlang der B 39 bedürfen der Zustimmung durch den Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Amt Speyer.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuss)

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus