

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
- (2) Im Mischgebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

- (1) Bei Reihemittelhäusern darf die Grundflächenzahl auf 0,5 erhöht werden. Die Grundflächenzahl darf zudem ausnahmsweise für Nebenanlagen, Garagen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden, wenn die zusätzlich versiegelbaren Flächen mit einem Belag versehen werden, der einen offenen Bodenanteil von mindestens 30 % aufweist (zum Beispiel Rasengitterpflaster, Rasenwabensteine).
- (2) 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.
- (3) 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. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Garageneinfahrten sind mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante des Baufensters sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

- (1) Im Mischgebiet sind an den Fassaden Richtung Boligweg in Wohn- und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 35 bis 39 dB einzubauen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind an den Fassaden Richtung B 39 in Wohn- und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB einzubauen.

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

- (1) Die öffentlichen Grünflächen sind mit je einem standortgerechten und heimischem Laubbaum je 50 m² (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- (2) Die im Plan festgesetzten Bäume sind als heimische Laubbäume I.Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm) zu pflanzen.
- (3) Die privaten Grundstücksflächen im WA 1 sind je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mind. einem heimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen
- (4) 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.
- (5) Die Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m von Bepflanzungen frei zu halten.
- (6) Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

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

Den Baugrundstücken werden die Verkehrsgrünflächen im Geltungsbereich sowie 52% einer Teilfläche von 2.410 m² aus dem Flurstück 3350, Waldabteilung "Heidegarten", zugeordnet.

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

8. Dachform und Dachneigung

- (1) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 36°-40° zugelassen. Für untergeordnete Dachflächen sind auch Flachdächer 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.

9. 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.

D. HINWEISE

10. Untergrundverunreinigungen

Sollten bei Tiefbauarbeiten Untergrundverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich die SGD Süd, RegWAB, Neustadt, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

11. Regenwasserversickerung

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

12. Keller

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Dies gilt insbesondere für Keller mit einem geringeren Abstand als 6 m zur nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Versickerungsfläche.

13. Baugrund

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

14. Immissionsschutz

1. Es wird empfohlen, im Mischgebiet entlang der Straßenkante des Boligweges nur untergeordnete Räume oder Räume, die nicht ausschließlich Richtung Boligweg Fenster aufweisen, anzuordnen.
2. Es wird empfohlen, im Allgemeinen Wohngebiet in einem Abstand von 20 m zur B 39 keine zu Lüftungszwecken erforderlichen öffentbare Fenster von Wohn- und Schlafräumen anzuordnen.
3. 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.

15. Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

16. Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)	

Sträucher:

Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:

Efeu	Hedera helix
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Wildes Geißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

17. Bezugsquelle zitierter Richtlinien

VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, herausgegeben vom Normenausschuss Akustik, Lärminderung und Schwingungstechnik (NALS) im DIN und VDI, zu beziehen über Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de