TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (2) Im Mischgebiet MI 1.1 und MI 1.2 sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- (3) Im Mischgebiet MI 2 sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, und kulturelle Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Wohnungen sind nur in Zuordnung zu einer sonstigen zulässigen Nutzung zulässig.
- (4) Im Mischgebiet MI 3 sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten 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
im WA 1 und WA 2 4,50 m
im MI 1.1 und MI 1.2 4,50 m
im MI 3 6,50 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
im WA 1 und WA 2 9,00 m
im MI 1.1 und MI 1.2 9,00 m
im MI 2 14,00 m
im MI 3 11,00 m
- (3) Im MI 2 darf die gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche um 50 % für Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten ausnahmsweise zusätzlich bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, wenn
 - in gleicher Flächengröße der zusätzlichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche eine extensive Flachdachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm durchgeführt wird
 - oder wenn
 - in doppelter Flächengröße der zusätzlichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche eine wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplatzflächen erfolgt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im MI 3 ist als abweichende Bauweise festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die westliche oder östliche Grenze anzubauen ist.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet und im MI 1 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

- (1) In der Fläche für Lärmschutzmaßnahmen ist ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand bzw. eine Wall-/Wand-Kombination mit einer Höhe von 3 m über Oberkante Boligweg anzulegen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet und im MI 1.2 müssen bis zu einem Abstand von 20 m zum Boligweg bzw. zur Kettelerstraße alle in Ausrichtung zu den genannten Straßen orientierten Fenster von Aufenthaltsräumen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB in eingebautem Zustand entsprechen.
- (3) Im MI 2 müssen alle Fenster von Aufenthaltsräumen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB in eingebautem Zustand entsprechen.
- (4) Im MI 1.1 sind an der östlichen Gebäudeaußenwand nur Fenster von Nebenräumen (Bad, Flur, Abstellräume, reine Kochküchen) sowie von gewerblich genutzten Räumen zulässig. Fenster von sonstigen Aufenthaltsräumen sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese nicht notwendig im Sinne der Landesbauordnung sind.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind je 200 qm mit je einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm) oder einem regionstypischen Obstbaumhochstamm zu bepflanzen. Als Unterwuchs ist ein Landschaftsrasen mit einem Mindestkräuteranteil von 20 % anzulegen.

8. 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 öffentlichen Grünflächen G 1 sind zu 20 % der Fläche – unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes – mit einem Strauch je 2 qm (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind auf den Bereich südlich der Grenze des Überschwemmungsgebietes zu konzentrieren. Zudem ist je 200 qm der Gesamfläche je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm) oder ein regionstypischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen zu begrünenden Flächen sind mit einem Landschaftsrasen mit einem Mindestkräuteranteil von 20 % anzulegen. Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neuanpflanzung gleich.
- (2) Die öffentlichen Grünflächen G 2 sind unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes mit einem Strauch je 2 qm (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) sowie je einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm) in einem Abstand von 6 – 8 m zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neuanpflanzung gleich.
- (3) Die im Plan festgesetzten Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14–16 cm zu pflanzen.
- (4) Die privaten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten MI 1.1, MI 1.2 und MI 2 sind je angefangene 100 qm der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mind. einem standortgerechten und heimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
- (5) 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.
- (6) Die im Plan dargestellten Leitungsschutzstreifen sind von Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern frei zu halten.
- (7) Die Neupflanzungen sowie die zu erhaltenden Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Ein 3,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

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

- (1) Den Bauflächen WA 1 und WA 2 wird ein Anteil von 43,6 % der öffentlichen Grünflächen G 1 und G 2 sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.
- (2) Den Bauflächen MI 1.1 und MI 1.2 wird ein Anteil von 10,7 % der öffentlichen Grünflächen G 1 und G 2 sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.
- (3) Der Baufläche MI 2 wird ein Anteil von 18,8 % der öffentlichen Grünflächen G 1 und G 2 sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

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

11. Dachform und Dachneigung

- (1) Als Dachform sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 1 Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°– 45° zugelassen. Für Garagen sind zusätzlich auch begrünte Dächer von 0° bis 15° Neigung zulässig.
- (2) Im MI 2 sind begrünte Flachdächer sowie Dächer mit Dachneigungen bis 15° zulässig.
- (3) Im MI 3 sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 35° zulässig.
- (4) Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (5) Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

Regenwasserversickerung

Die im Allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten MI 1 und MI 2 auf den Dachflächen und privaten Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

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.

Baugrund

Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) und der DIN 4020 zu beachten.

Immissionsschutz

Es wird empfohlen, in den in Festsetzung 6 (3) und 6 (4) genannten Bereichen zur Belüftung erforderliche Fenster von Schlafräumen mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten.

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.

Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke gemäß RAS-K1 sind dauerhaft ab einer Höhe von 0,8 m freizuhalten.

Werbeanlagen

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

Freileitung

Die nach bestehende 20kV-Freileitung muss vor einer baulichen Nutzung der überspannten Grundstücke abgebaut sein.

Ausgleichsflächen für den Straßenbau

Den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Anteil von 26,9 % der öffentlichen Grünflächen G 1 und G 2 sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzzerle	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)

Kornelkirsche

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

Efeu

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

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