

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für 2/3 der Gebäudelänge 5,50 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

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

Nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie 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 zwei Wohnungen zulässig.

### 5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines natürlichen Abgangs durch die Neupflanzung eines standortgerechten und heimischen Laubbaums (3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm) zu ersetzen.

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

### 6. Dachform und Dachneigung

6.1 Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zugelassen. Für Garagen sind zusätzlich auch begrünte Dächer von 0° bis 15° Neigung zulässig.

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

6.3 Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

### 7. Einfriedungen

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,80 m zulässig. Für die übrigen Grenzen sind die Regelungen der Landesbauordnung maßgebend.

### 8. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit das Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

### 9. Zahl notwendiger Stellplätze

9.1 Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.

9.2 Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50-70 m<sup>2</sup> sind mindestens je 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

9.3 Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m<sup>2</sup> sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

## C. HINWEISE

### 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.

### 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.

### Bodenschutz

Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

### Immissionsschutz

Durch die Nutzung der angrenzenden Radsportanlage kann es bei seltenen Ereignissen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) kommen.

Es wird empfohlen, an der Süd- und Westfassade zur Belüftung erforderliche Fenster von Schlafräumen mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten.

### Artenschutz

Vor der Rodung von Gehölzen sowie vor der Umsetzung von Baumaßnahmen ist zu untersuchen, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebenden Tiere der gemäß Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützten Arten gegeben sind. Gegebenenfalls werden entsprechend den Bestimmungen des Artenschutzrechts vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

### 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, Amt Speyer, anzuzeigen.