

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen 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
im WA 1 und WA 2 6,50 m
im WA 3 und WA 4 4,50 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 12,50 m
im WA 3 und WA 4 9,00 m
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- (1) Im WA 1 ist als besondere Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an mindestens eine seitliche Grenze sowie an die Straßenbegrenzungslinie anzubauen.
- (2) Im WA 2 ist anstelle der geschlossenen Bauweise ausnahmsweise ein Zurückweichen von einer seitlichen Grenze um maximal ein Drittel der Grundstücksbreite, mindestens jedoch dem Grenzabstand nach LBauO, zulässig.
4. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- (1) Im WA 2 und WA 4 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.
- (2) Im WA 3 sind Garagen in einem Streifen von 3 m nördlich der Straßenbegrenzungslinie unabhängig von der Einfahrtrichtung unzulässig.
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)
- Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt.
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Entlang der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Fenster von dem Wohnen untergeordneten Räumlichkeiten zulässig.
8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- (1) Im WA 3 und WA 4 sind die privaten Grundstücksflächen je angefangene 100 m2 der gemäß GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen.
- (2) Die im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Bäume 1. Ordnung in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14–16 cm anzupflanzen.
- (3) Fassadenabschnitte, die auf mehr als 5 m Länge fenster- oder türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 laufende Meter Fassade zu begrünen.
- (4) Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.
9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
- Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraße wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

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

10. Dachform und Dachneigung
- (1) Für Nebengebäude sind Dachneigungen entsprechend der Hauptgebäude sowie zwischen 0° und 15° zulässig.
- (2) Die Länge von Dachgauben und Nebengiebeln darf 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontale Bänder in einem einheitlichen Format auszuführen.
- (3) Dacheinschnitte sind auf öffentlichen Straßen zugewandten Dachflächen unzulässig. Auf straßenabgewandten Dachflächen darf die Länge der Dacheinschnitte ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
11. Äußere Gestaltung der Baukörper
- Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Firstrichtung) der bereits bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.
12. Einfriedungen
- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über Gelände nicht überschreiten.
13. 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. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 8a BnatSchG)

14. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)
- Den Baugrundstücken in WA 3 und WA 4 wird eine Fläche von 620 m2 des gemeindeeigenen Flurstücks 3335/191 als Ausgleichsfläche zugeordnet.
- D. HINWEISE
15. Regenwasserversickerung
- Die im WA 3 und WA 4 auf den Dachflächen und privaten Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.
16. Baugrund
- Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
17. Immissionsschutz
- Lärm- und Geruchsbelästigungen durch den angrenzenden Gewerbebetrieb können nicht ausgeschlossen werden.
- Westlich angrenzend an das Planungsgebiet wird eine private Pferdehaltung betrieben. Lärm- und Geruchsbelästigungen können nicht ausgeschlossen werden.
18. 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.

19. Bepflanzung
- Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:
- | | |
|----------------|---------------------|
| Bäume: | |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| 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)
- Pflanzen zur Fassadenbegrünung:
- | | |
|------------------|-----------------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Jeilägerjelleber | Lonicera caprifolium |
| Wildes Geißblatt | Lonicera periclymenum |
| Wilder Wein | Parthenocissus tricuspidata |