

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

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

2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für 2/3 der Gebäudelänge

bei Einzelhäusern 5,00 m

bei Doppelhäusern 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 (bei Flachdächern inklusive Attika).

2.2 Bei einem Pultdach gilt nur der tieferliegende Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut als Traufe.

2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt

bei Einzelhäusern 9,50 m

bei Doppelhäusern 10,50 m

Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

2.4 Im Rahmen der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe sind bei Gebäuden mit Flachdächern oberhalb der festgesetzten Wandhöhe zusätzlich Staffelgeschosse zulässig. Soweit Staffelgeschosse zur Ausführung kommen, darf die festgesetzte Wandhöhe um maximal 3,30 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge und Gebäudetiefe auf je 12 m definiert.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (mit Ausnahme von Terrassen im Anschluss an die Wohngebäude) sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Garagen und Carports sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

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

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

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

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter Beachtung der Abstandsvorgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes mit regionstypischen Obstbaumhochstämmen alter Sorten (je 150 m² ein Obstbaum) zu bepflanzen. Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Mindestkräuteranteil von 20 % anzulegen.

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)

7.1 Die öffentlichen Grünflächen sind mit extensiven Gras-Kraut-Saatgutmischungen mit mindestens 30 % Krautanteil anzusäen.

7.2 Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mit mind. einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18) bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

7.3 Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

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

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

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

Den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird ein Anteil von 61,7 % der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich Teilbereich 1 und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der externen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich Teilbereich 2 zugeordnet.

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

10. Dachform und Dachneigung

- 10.1 Für Einzelhäuser sind Flachdächer, Pultdächer oder Tonnendach bis max. 22° Dachneigung oder sonstige geneigte Dächer mit max. 45° Dachneigung zulässig.
- 10.2 Für Doppelhäuser sind Flachdächer, Pultdächer oder Tonnendächer mit zwingend 15° Dachneigung oder sonstige geneigte Dächer mit zwingend 35° Dachneigung zulässig. Abweichend von der zwingenden Festsetzung sind auch die für Einzelhäuser aufgeführten Dachformen und Dachneigungen zulässig, wenn beide Doppelhaushälften gemeinsam errichtet werden und die Dächer beider Gebäudehälften die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.
- 10.3 Garagen und Nebengebäude: Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 15° oder Dachform und –neigung wie beim Hauptgebäude.
- 10.4 Staffelgeschosse sind allseitig gegenüber den freien Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückzusetzen.
- 10.5 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 10.6 Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 10.7 Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Firstrichtung) der bereits bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.

11. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

- 11.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 11.2 Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ("Vorgärten") dürfen nur zu max. 50 % für die Anlage von Zugängen und Stellplätzen in Anspruch genommen werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 11.3 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

12. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Metallzäunen, Mauern aus Naturstein, Gabionen oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.

Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen. Straßenseitige Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern werden hierbei auf die Höhe von max. 1,0 m beschränkt. Für sonstige Einfriedungen gilt straßenseitig eine max. Höhe von 1,30 m.

13. Zahl notwendiger Stellplätze

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

C. Regelungen nach Landeswassergesetz (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)

Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassenen öffentlichen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert bzw. zurückgehalten werden kann.

Sofern kein gesonderter Nachweis – aufgestellt durch einen Fachplaner – vorgelegt wird, müssen die Einrichtungen zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung eine spezifische Rückhaltekapazität von 3 m³ / 100 m² angeschlossener Fläche (Au) aufweisen und sind mittels Überlauf an das öffentliche Ableitungsnetz anzuschließen. Die Anlagen sind so auszugestalten, dass ein Teilvolumen (50 %) über einer Drosselleitung mit ca. 1 l/s leerlaufen kann und damit kurzfristig für die Aufnahme von Niederschlagswasser nachfolgender Regen wieder verfügbar ist. Die Anlagen können in offener oder geschlossener Bauweise unter Beachtung der Richtlinien und Regelwerke sowie nachbarrechtlicher Vorgaben hergestellt werden.

D. HINWEISE

Bodenordnung

Es wird empfohlen, bei einer vorgesehenen Doppelhausbebauung den Grenzanbau bereits im Bodenordnungsverfahren durch eine Baulast zu sichern.

Niederschlagswasserrückhaltung

Die Gemeinde behält sich die Abnahme der Einrichtungen zur Niederschlagswasserrückhaltung vor.

Radon

Da mäßige Radonkonzentrationen nicht auszuschließen sind, werden vorbeugend folgende bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen empfohlen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke ≥ 15 cm)
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien
- Zuführung von Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen.

Bei Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, ist auf ausreichende (Fenster)-Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode zu achten.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bodenschutz

Sollten bei den Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden oder sollten sich Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) ergeben, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt, und die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu verständigen.

Denkmalschutz

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Generaldirektion kulturelles Erbe Amt Speyer, ist rechtzeitig vorher von einem Baubeginn zu unterrichten.

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und –pflegegesetzes zu beachten.

Brauchwassernutzung

Der Inhaber einer Anlage, die zur Entnahme oder Abgabe für Wasser bestimmt ist, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen installiert wird, hat diese bei der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme anzuzeigen:

- Die Anlagen müssen so geplant, gebaut und betrieben werden, dass negative Auswirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz und der häuslichen Wasserversorgung jederzeit ausgeschlossen sind.
- Verbindungen von Trink- und Brauchwasser sind nicht zulässig. Die Brauchwasserleitungen sind eindeutig farblich und dauerhaft zu kennzeichnen,
- alle Entnahmestellen für das Brauchwasser sind eindeutig zu kennzeichnen und vor unbefugter Benutzung zu sichern
- Bei der Neuinstallation eines Leitungsnetzes ist dafür Sorge zu tragen, dass nur Werkstoffe und Materialien eingesetzt werden, welches den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.
- Installationen sind nur von bei dem Wasserversorgungsunternehmen registrierten Firmen durchführen zu lassen.

Eine regelmäßige Inspektion und Wartung der Anlagen muss gewährleistet sein.

Nachbarrecht

Bei Einfriedungen und Anpflanzungen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Oberirdische Versorgungsleitung

Im Plangebiet befinden sich oberirdische Stromversorgungsleitungen der PFALZWERKE AG, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen der Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

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

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
---------------	------------

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana