

-
- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818) und der BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- B. **GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)
- C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**
-

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO**

A 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4. Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 3, 4 und 5 vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. **Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

- 2.1 Die zulässige Höhe der Gebäude (Wandhöhe) gem. Planeintrag ist jeweils zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut zu messen.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhen ist die Hinterkante der Verkehrsfläche in der Mitte der Eingangsseite eines jeweiligen Baugrundstücks.

- 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 1,0 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

A 3. **Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,5 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

- 3.2 **Doppelhäuser sind traufständig zur Straße zu errichten. Einzelhäuser können wahlweise trauf- oder giebelständig zur Straße errichtet werden.**
- A 4. **Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 4.1 **Im Gebiet WA 1 und 2 sind Garagen an der Einfahrtsseite mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Der seitliche bzw. rückwärtige Grenzabstand zu den geplanten Erschließungsstraßen muss mindestens 3 m betragen.**
- 4.2 **Im Gebiet WA 3 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenzen sowie in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.**
- 4.3 **Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage i.S. von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einer Größe von 50 m³ zulässig. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung ist die Errichtung von Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.**
- A 5. **Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Je Einzelhaus sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
- A 6. **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- Versorgungsleitungen sind im Gebiet unterirdisch zu verlegen.
- A 7. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und 25 b BauGB)**
- 7.1 **Gemäß Planzeichnung sind Einzelbäume zu erhalten und durch geeignete Vorkehrungen im Stamm- und Wurzelbereich dauerhaft zu schützen.**
- 7.2 **Im Straßenraum werden Baumpflanzungen gemäß zeichnerischer Festsetzung vorgenommen. Abweichungen aufgrund örtlicher Standortverhältnisse (Einfahrten, Sichtwinkel etc.) werden durch entsprechende Verschiebungen beachtet.**
- **Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 14-16 cm.**
 - **Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.**
 - **Die Baumscheibe ist in einer Größe vom mindestens 4,0 m² auszubilden.**
 - **Einheimische Arten wie Eiche, Ahorn, Hainbuche, Linde sind zu verwenden. Auch die Verwendung anderer geeigneter Sorten ist zulässig.**

A 8. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Im Plangebiet sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in Form ausreichend schallgedämmter Außenbauteile vorzunehmen.

Die Dimensionierung der Außenbauteile ist nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989 mit Beiblatt 1, Ausgabe November 1989 vorzunehmen. Das Plangebiet ist dem Lärmpegelbereich I zugeordnet. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist ≤ 55 dB(A). Daraus ergibt sich ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von ≥ 30 dB. Bei Schlafräumen ist durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern zu sorgen.*

8.2 Für die Gebäude entlang der Haardtstraße im westlichen Geltungsbereich (WA 3 gem. Planzeichnung) werden außerdem folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt: Die Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen an den Gebäudeseiten, die dem Parkplatz der Kurpfalzhalle bis zu 90° zugewandt sind, sind mit feststehender Verglasung (nicht öffnende Fenster) auszuführen. Diese Räume sind mit schallgedämmten Belüftungsanlagen zu versehen.

* Hinweis: Bei üblichen Raumhöhen von etwa 2,5 m und Raumtiefen von etwa 4,5 m sowie einem Anteil der Fensterfläche an den Außenbauteilen von 40 % sind nach Tabelle 10 der DIN 4109 i.V.m. der Tabelle 2 der VDI 2719 im Lärmpegelbereich 1 Fenster der Schallschutzklasse 1 notwendig. Dies wird mit der üblichen Mehrscheiben-Isolierung erreicht, die bereits aufgrund der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung einzubauen ist.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 9. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

9.1 Dachform und Dachneigung

Im WA 1

Einzelhäuser:	Satteldach oder Walmdach	38° ± 3°
Garagen und Nebengebäude:	Flachdach oder flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 15°

Im WA 2/3

Einzelhäuser:	Satteldach oder Walmdach	35° ± 3°
Doppelhäuser:	Satteldach	zwingend 38°
Garagen und Nebengebäude:	Flachdach oder flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 15°

9.2 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer zulässig. Der Höhenversprung der Firste darf nicht mehr als 1,2 m betragen. Die Neigungen müssen sich im Rahmen der o.a. Angaben halten.

9.3 Dachaufbauten (Dachgauben)

Zulässig sind alle Dachformen.

Die Summe aller Dachaufbauten/Gauben darf max. 50 % und die Einzelgaube max. 30 % der Gebäudelänge betragen.

Bei der Dachneigung sind Abweichungen bis auf 0 Grad von den festgesetzten Dachneigungen der Hauptdächer zulässig, wenn die Traufhöhe der Gaube max. 2,80 m über der Oberkante der Fußbodenhöhe im Dachraum (gemessen an der Vorderkante der Gaubenaußenfläche zum Schnittpunkt Dachhaut der Gaube) liegt.

Folgende Mindestabstände zu First, Traufe sowie Ortgang sind eizuhalten:

- **zum First 10 % der Dachhöhe (gemessen von Oberkante First bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche der Traufwand/Dachhaut)**
- **zur Traufe 10 % der Dachhöhe (gemessen von Oberkante First bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche der Traufwand/Dachhaut)**
- **zum Ortgang 1,25 m (gemessen zur Wandaußenfläche der Giebelwand)**

9.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 9.3.

9.5 Im WA 3 sind ausschließlich Dacheindeckungen in den Farben naturrot bis ziegelbraun zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind im Dachbereich uneingeschränkt zulässig.



B 10. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 10.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 1,00 m, gemessen ab OK Gehweg bzw. Fahrbahn, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf dabei nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 10.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), und geschlossenen Konstruktionen nicht zulässig.
- 10.3 Die seitlichen und hinteren Einfriedungen dürfen das Maß von 2,00 m, gemessen ab OK Gehweg bzw. Fahrbahn nicht überschreiten.

B 11. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 11.1 Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- 11.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mind. 50 % unversiegelt zu lassen. Auf jedem Grundstück ist mind. ein heimischer Laubbaum (siehe Pflanzliste unter B 11.3) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Nadelgehölze sind für den Nachweis ausgeschlossen.

11.3 Pflanzliste

Für Pflanzungen sollen verwendet werden:

Bäume

Qualitäts- und Größenmerkmale: Heister (2 x verpflanzt mit Ballen), Höhe: 150-175 cm, Hochstamm (2 x verpflanzt mit Ballen), Stammumfang: 10-12 cm

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Birne
Prunus avium	Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Qualitäts- und Größenmerkmale: Hochstamm (2 x verpflanzt mit Ballen), Stammumfang: 12-14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Carpinus betulus Fastigiata	Säulenhainbuche

Oder verwandte Arten und Sorten.



Rasenansaat gem. RSM 7.1.2 mit Kräutern; im Muldenbereich RSM 8.1.

11.4 Die Befestigung der Freiflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) zu befestigen.

B 12. Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO)

Je Wohnung sind 2 „notwendige Stellplätze“ nachzuweisen.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- C 13.** 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.
- C 14.** Unverschmutzte Dachflächenwässer und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Mit dem Bauantrag ist ein Konzept zur Beseitigung dieser Oberflächenwässer vorzulegen. Soweit erforderlich, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- C 15.** Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 10° sollen dauerhaft extensiv begrünt werden.
- C 16.** Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- C 17.** Bodenschutz
Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
- Falls bei Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, sind die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.
- C 18.** Bei der Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser als Brauchwasser im Haushalt ist § 13 Abs. 3 TrinkwV zu beachten: Der Unternehmer und der sonstige Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen im Sinne des § 3 Nr. 2 TrinkwV installiert werden, haben diese Anlagen der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme anzuzeigen. Soweit solche Anlagen bereits betrieben werden, ist die Anzeige unverzüglich zu erstatten.
- C 19.** Unterirdische Versorgungsleitungen sind im Bereich von Baumpflanzungen vor Beschädigungen zu schützen. Die Richtlinien des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt 125, sind zu beachten. Gemäß den geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 sind bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen einzuhalten.
- C 20.** Anpflanzungen und Einfriedungen sind unter Beachtung der nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände durchzuführen.