

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

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

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.3 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätte) sowie Spiel- und Bolzplätze allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

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

- 2.1 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksgrenze heranzuziehen, über die die Erschließung des Grundstücks erfolgt.
- 2.2 Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.3 Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksgrenze heranzuziehen, über die die Erschließung des Grundstücks erfolgt.
- 2.4 In den Allgemeinen Wohngebiet WA 5, WA 6 und WA 7 darf die festgesetzte maximale Traufhöhe um bis zu 2,50 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an mindestens drei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird. Die Tiefe der Einrückung muss an den Traufseiten mindestens der Höhe der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe entsprechen.
- 2.5 Nicht überdachte Terrassen sind bei der Berechnung der GRZ als Nebenanlagen zu bewerten.
- 2.6 Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,20 m sind bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen.

**3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind ausnahmsweise auch Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind ausnahmsweise auch Einzelhäuser zulässig.
- 3.3 Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können um max. 1,50 m zur Straßen- und zur Gartenseite hin, bei Eckgrundstücken auch zur seitlichen Straßenseite hin durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Erker, Wintergärten, Vordächer, Balkone u. ä., überschritten werden. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.
- 3.4 Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,20 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

**4. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - mit Ausnahme von nicht überdachten Terrassen - sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche beziehungsweise der seitlichen Verlängerung dieser Linie bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
- 4.2 Ergänzend zur Festsetzung 4.1 sind Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.
- 4.3 Entlang der Planstraße A ist je Grundstück eine Zufahrt in einer Breite von max. 4,0 m zulässig, soweit das Grundstück nicht über die angrenzenden Seitenstraßen erschlossen werden kann.
- 4.4 Nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**5. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebiet WA 7 dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden.

**6. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

6.1 Soweit die öffentlichen Verkehrsflächen nicht als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind, ist im Mittel je 20 m Straßenlänge ein hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung in Baumscheiben von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt entsprechend der in den Hinweisen beigefügten Pflanzliste.

6.2 Die öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie nicht als Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen – zu je 100 m<sup>2</sup> mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt entsprechend der in den Hinweisen beigefügten Pflanzliste. Die Anlage von Kinderspielplätzen, Bolzplätzen und Flächen oder Anlagen zur Rückhaltung und breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser ist allgemein zulässig.

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

→ *die externen Ausgleichsflächen und die dort durchzuführenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt*

**8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die als mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten des Betreibers der dort verlegten Gasversorgungsleitung. Die Festsetzung entfällt mit dem Zeitpunkt der Außerbetriebnahme der Leitung.

**9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, notwendige Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf dem privaten Grundstück zu dulden.

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

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten 72,7 %, der Fläche für Gemeinbedarf 3,5 % sowie den öffentlichen Verkehrsflächen 23,8

% der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie der externen Ausgleichsflächen auf den Flurstücken (*externen Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt*) zugeordnet.

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

**11. Dachgestaltung**

11.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind:

für Einzelhäuser	Dächer mit 0° - 45° Neigung
für Doppel- und Reihenhäuser	geneigte Dächer mit zwingend 40 °Neigung.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind Dächer mit Dachneigung bis 45° zulässig.

Von der zwingend festgesetzten Dachneigung bei Doppel- und Reihenhäusern kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist (durch Baulast, Vertrag, gemeinsamer Bauantrag), dass beide Haushälften die gleiche Dachneigung aufweisen. Die Dachneigung kann dann 0° - 45° betragen.

11.2 Hauptfirstrichtung

Die Haushälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Firstrichtung haben.

11.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 3 m oder 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten (es gilt das geringere Maß).

Werden mehrere Gauben, Dacheinschnitte oder Nebengiebel auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf gleicher Höhe anzuordnen. Dabei ist ein einheitliches Format zu wählen.

11.4 Dacheindeckung

Glänzende Ziegel sind unzulässig.

**12. Einfriedungen**

12.1 Im Vorgartenbereich, d.h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante des Baukörpers bzw. dessen Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen, sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt diese Vorgabe nur auf der Seite des Hauseingangs. Auf der anderen Seite des Vorgartens sind Einfriedungen bis 1,70

m Höhe zulässig.

- 12.2 Maschendrahtzäune sind im Vorgartenbereich durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ In Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- 12.3 Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien, Stabgitterzäune mit Kunststoffgeflecht sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) sind im Vorgartenbereich unzulässig.

### **13. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke**

- 13.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 13.2 Soweit Grundstücke entlang der straßenseitigen Grenze eine Breite von 8 m oder mehr haben, sind mindestens 50 % des Vorgartenbereichs gemäß Festsetzung 12.1 einzugrünen.
- 13.3 Im Vorgartenbereich gemäß Festsetzung 12.1 sind Lagerflächen und Arbeitsflächen nicht zulässig.
- 13.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als Stellplatzflächen benötigt werden.

## **C. HINWEISE**

### **Grundwasserstände/Kellerausbildung**

Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden („weiße Wanne“).

### **Oberflächenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 WHG zur Versickerung zu bringen. Zur Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Flächen sollen dezentral auf allen privaten Grundstücken Versickerungsmulden vorgesehen werden. Je nach örtlichen Zwangspunkten kann ein Notüberlauf von der privaten Versickerungsanlage zum öffentlichen System angelegt werden. Einzelheiten hierzu sind im Rahmen der Bauvoranfrage zwischen Bauherr und Gemeinde festzulegen und im Entwässerungsantrag des Bauherrn planerisch darzustellen.

Die Gemeinde prüft im Rahmen der Baugenehmigungserteilung oder der Freistellungsverfahren den Entwässerungsantrag.

### **Artenschutz**

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden folgende Maßnahmen erforderlich:

#### Rodung außerhalb der Brutzeit

Zum Schutz der Brutvögel im Planungsgebiet sind bei den Rodungsarbeiten die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 BNatSchG (Rodung vor Baubeginn zw. 1. Okt. – 28. Feb.) einzuhalten.

#### Prüfung der zu fällenden Bäume

Alle zu fällenden Bäume mit geeigneten Höhlen sind im Vorfeld der Baumfällarbeiten im September auf eine Nutzung durch baumbewohnende Fledermausarten zu überprüfen. Alle kontrollierten Baumhöhlen sind so zu verschließen, dass gegebenenfalls Tiere das Quartier verlassen, aber nicht wieder hineingelangen können.

### **Denkmalschutz**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

### **Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser)**

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind als ein einheitlicher Baukörper zu betrachten. Die Gestaltung, z.B. die Dachneigung, die Dacheindeckung sowie die Fassadengestaltung soll in Absprache der Bauherren untereinander erfolgen.

### **Landesnachbarrecht**

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

### **Wandberankung und Dachbegrünung**

Größere fensterlose Wandflächen sollen mit Efeu, wildem Wein oder anderen geeigneten Rankpflanzen begrünt werden. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer, z.B. von Nebengebäuden oder Garagen sollen extensiv begrünt werden.

### **Pflanzenliste**

#### Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Eiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbuis aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Linde	Tilia cordata

#### Sträucher

Feldahorn	Acer campeste
Birke	Betual pendula
Hartriegel	Cornus spec.
Haselnuss	Coryllus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa