

## 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 und WA 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind ergänzend zu Festsetzung 1.1 auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen unzulässig.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei der Berechnung der GRZ bzw. deren zulässiger Überschreitung die Fläche der privaten Verkehrsfläche als Teil des Baugrundstücks zu bewerten.
- 2.2 Die festgesetzte Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO – einschließlich Terrassen und überdachte Terrassen – bis maximal 0,65 überschritten werden.
- 2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im allgemeinen Wohngebiet WA 2 – neben der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung – auch durch Terrassen und überdachte Terrassen bis zum Erreichen des Höchstmaßes der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.
- 2.4 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Plangebietsgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.
- 2.5 Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf auf maximal 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.6 Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Plangebietsgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

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

In der abweichenden Bauweise ist bei Neubebauungen mindestens ein Baukörper giebelständig an die Grundstücksgrenze zur Langgasse sowie an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen. Ausnahmsweise ist ein Zurückweichen von der Grundstücksgrenze zur Langgasse um bis zu 1 m zulässig. Die Ausnahme steht unter der Bedingung, dass der Vorbereich vor dem Gebäude gestalterisch-baulich in den angrenzenden Straßenraum einbezogen wird.

**4. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie sich innerhalb der privaten Verkehrsfläche und der Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen befinden.

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

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der privaten Verkehrsfläche sowie der Fläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen zulässig.

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Langgasse zurückgesetzt zu errichten.

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

Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie sich innerhalb der privaten Verkehrsfläche und der Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen befinden

**7. Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25 a BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je 400 qm nicht über- oder unterbauter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm oder alternativ 5 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

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

**8. Dachgestaltung**

8.1 Zulässig sind Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer sowie aus Satteldächern zusammengesetzte Dachformen mit einer Neigung von 30° – 50°.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind ergänzend Flachdächer sowie sonstige geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 50° zulässig.

**9. Zahl notwendiger Stellplätze**

Die Zahl notwendiger Stellplätze beträgt

- für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz
- für Wohnungen mit 50 – 70 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen mit mehr als 70 qm Wohnfläche 2 Stellplätze

Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

## C. HINWEISE

### **Grundwasserstände/Kellerausbildung**

Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

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

### **Oberflächenwasser**

Das im allgemeinen Wohngebiet WA 1 anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 WHG zur Versickerung zu bringen.

### **Denkmalschutz**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. 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.

### **Natürliches Radonpotenzial**

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

### **Bodenschutz**

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen), ist die SGD Süd, Regionalstelle

Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **Landesnachbarrecht**

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

### **Pflanzliste**

Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen, insbesondere für die Erfüllung der Verpflichtung gemäß Festsetzung 6, werden folgende Arten empfohlen:

#### 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
Walnuß	Juglans regia
Silberweide	Salix alba
Gemeine Birke	Betula pendula
Winterlinde	Tilla cordata
Rotbuche	Fagus silvatica
Holzapfel	Malus sylvestris
Birne	Pyrus communis

#### Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betual pendula
Hartriegel	Cornus spec.
Kornelkirsche	Cornus mas

Haselnuss	Coryllus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Hundsrose	Rosa Canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Ohrweide	Salix aurita
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Mispel	Mespilus germanica
Salweide	Salix caprea