

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Friedhofstr. Hermann- Löns- Straße“, genehmigt mit Verfügung vom 05.09.1973, behalten ihre Gültigkeit für diesen Bebauungsplan, sofern sie nicht nachfolgend geändert oder ergänzt werden.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Friedhofstr. Hermann- Löns- Straße- Teiländerung Goethestraße Nord“ aus dem Jahr 2004, werden durch diesen Bebauungsplan vollständig ersetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

9. Höhe der baulichen Anlagen

- 9.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe) nach § 16 BauNVO wird auf maximal 7,0 m und die Firsthöhe auf max. 11,0 m festgesetzt.
- 9.2 Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des das Baugrundstück unmittelbar berührenden Teils der Straßenbegrenzungslinie.
- 9.3 Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand bzw. OK Attika mit der OK Dachhaut.
- 9.4 Die Firsthöhe wird gemessen zwischen Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des das Baugrundstück unmittelbar berührenden Teils der Straßenbegrenzungslinie (unterer Bezugspunkt) und dem oberen Gebäudeabschluss (First, OK Pultdach).

10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

11. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den Grundstücken im WR gilt die Bauweise gemäß Planeinschrieb. Bei der „abweichenden Bauweise“ ist die Bebauung in einseitiger Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

12. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im WR sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

13. Begrünung der privaten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 13.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, landschaftsgärtnerisch oder als Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 13.2 Pro Grundstück sind mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm und je 25 m² Grundstücksfläche ein Strauch der Qualität 2x v, 100-150 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Örtliche Bauvorschriften

15. Vorgärten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 15.1 Im WR dürfen die Vorgärten, d.s. die Flächen vor der vorderen, straßenzugewandten Baugrenze bzw. ein 2,0 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie, nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
- 15.2 Im WR ist die Anordnung von Garagen und Nebengebäude im Bereich der Vorgärten unzulässig.
- 15.3 Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen.

Schriftliche Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) zu beachten. Evtl. zu Tage tretende archäologische Funde sind unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Im Falle eines Fundes ist der Denkmalbehörde ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.

2. Dachflächenwasser

Das anfallende Dachflächenwasser kann in Zisternen (3-4 m³ je 100 m² Dachfläche) gesammelt und als Gießwasser zur Gartenbewässerung genutzt werden.

3. Grundwasserstände

Im Plangebiet ist mit Schichten- und Grundwasser zu rechnen. Daher wird empfohlen, Keller Wasserdicht auszubilden, eine Grundwasserabsenkung und -ableitung ist wasserrechtlich nicht vertretbar.

4. Stellplätze

Es wird empfohlen, die Stellplätze nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

5. Regenwasser

Es wird empfohlen, das durch die Versiegelung durch Bebauung dem örtlichen Wasserkreislauf entzogene Regenwasser in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Dazu soll das Regenwasser auf den privaten Grundstücksflächen über die belebte Bodenzone versickert werden.