

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

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

- 2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Hinterkante des Gehweges der Hauptstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Sie beträgt

im Mischgebiet MI 1:	4,50 m
im Mischgebiet MI 2:	7,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 1:	7,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 2:	6,50 m

- 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Hinterkante des Gehweges der Hauptstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt

im Mischgebiet MI 1:	9,00 m
im Mischgebiet MI 2:	12,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 1:	12,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 2:	10,50 m

- 2.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1 Bei der im Mischgebiet MI 1 festgesetzten abweichenden Bauweise a1 sind Baukörper giebelständig zur Straße, auf der Straßenbegrenzungslinie sowie auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- 3.2 Bei der im Mischgebiet MI 2 festgesetzten abweichenden Bauweise a2 sind Baukörper traufständig zur Straße zu errichten. Es ist sowohl an die nördliche als auch an die südliche Grundstücksgrenze anzubauen. Ausnahmsweise kann auf den Grenzanbau an einer seitlichen Grenze verzichtet werden, wenn der Verzicht auf den Grenzanbau der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfolgt.
- 3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die abweichende Bauweise a3 entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge – gemessen in West-Ost-Richtung - auf 15,00 m, festgesetzt. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile im Sinne von § 8 Abs. 5

LBauO ist zulässig.

3.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sowie Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,00 m ist zulässig.

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

4.1 Tiefgaragen, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Sonstige Garagen sowie oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Garagen und oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn

- die zugehörigen Wohngebäude über nicht mehr als zwei Wohnungen verfügen

oder wenn

- je Wohnung mindestens ein Stellplatz in einer Tiefgarage nachgewiesen ist.

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist ausnahmsweise die Anlage einer Rettungswegezufahrt zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der Grundstücke im WA 1 festgesetzt. Die Breite der Fläche von 5 m kann im Bereich von Gebäudedurchfahrten auf bis zu 3 m reduziert werden.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 300 m² Baugrundstücksflächen mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung in der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

8. Dachformen und Dachneigungen

8.1 Im Mischgebiet sind als Dachform Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 45° bis 60° zugelassen.

8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40° zugelassen.

8.3 Für untergeordnete Dachflächen (max. 20 % der Gesamtdachfläche) sind abweichende Neigungen zulässig.

8.4 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind im Allgemeinen Wohngebiet nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

9. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Im Allgemeinen Wohngebiet sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

10. Einfriedungen

Entlang der Hauptstraße sind die Grundstücke – soweit keine Gebäude an die Straßenkante angebaut sind – durch eine mindestens 4 m hohe Mauer einzufrieden. Zufahrten sind durch Tordurchfahrten herzustellen.

C. HINWEISE

Denkmalzone

Die Flächen des Mischgebietes liegen in einer Bauvorhaben unterliegen daher einem denkmalpflegerechtlichen Genehmigungsvorbehalt.

Auch über die Denkmalzone hinaus können sich gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben.

Bodendenkmäler

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie für die späteren Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.
5. Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht für die Maßnahmen

zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Niederschlagswasser/ Wasserrechtliche Genehmigungspflichten

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird und soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf dem Grundstück oberflächlich über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist wasserrechtlich genehmigungspflichtig; das Entwässerungskonzept ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Immissionsschutz

Im Bereich des angrenzenden Anwesens Hauptstraße 48 besteht ein Metzgereibetrieb. Betriebsbedingte Immissionen sind nicht auszuschließen. Diese sind im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften, insbesondere der TA Lärm und der Geruchsimmisionsrichtlinie, zu dulden.

Artenschutz

Vor einem Abbruch bestehender Gebäude ist zu untersuchen, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebenden Tiere der gemäß Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützten Arten in den Gebäuden gegeben sind. Gegebenenfalls werden entsprechend den Bestimmungen des Artenschutzes vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Leitungsverlegungen im Bereich der Landesstraße

Für Leitungsverlegungen im Bereich der Landesstraße ist eine vertragliche Regelung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer (LBM) erforderlich.

Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich 20-kV/0,4-kV-Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind.

Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären

Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das

Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Kellerausbildung

Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern auf Keller nicht verzichtet wird, wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Es wird zudem empfohlen, die Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.