

# Textliche Festsetzungen (Teil B)

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Einschränkung der Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Wohngebäude zulässig, die der Betreuung und Pflege von älteren Menschen, von sonstigen bedürftigen Personen und deren Angehörigen dienen oder solchen Menschen, die eine Betreuung und Pflege in Aussicht genommen haben.

1.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt 35 Wohneinheiten.

1.3 Die im WA nach §4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Tiefgarage, Überschreitung von Baugrenzen

2.1 Baugrenzen können durch Erker, Loggien und andere untergeordnete Bauteile bis max. 1,75m überschritten werden.

2.2 Die Fläche der Tiefgarage, sofern sie die Baugrenze überschreitet, bleibt bei der Berechnung der Grundflächenzahl gemäß BauNVO, § 19, Abs. 4 unberücksichtigt.

2.3 Zulässiger Bereich für die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage.

### 3. Trauf- und Firsthöhen

3.1 Maximale Traufhöhe, gemessen von der durchschnittlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk / Oberkante Dachfläche 7,10m.

3.2 Maximale Traufhöhe der Zwischengebäude 4,30 m; die Zwischengebäude sind als Flachdächer auszubilden.

3.3 Maximale Firsthöhe, gemessen von der durchschnittlichen Geländehöhe 10,50 m.

### 4. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt.

### 5. Nebenanlagen und überdachte Stellplätze

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und sonstige Gebäude unzulässig (dies gilt nicht für Einrichtungen der Grundstücksver- und Grundstücksentsorgung).

### 6. Grünordnung und Grüngestaltung

6.1 Im Plangebiet sind Bäume und Sträucher nur aus heimischen Gehölzen zulässig.

6.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; in dieser Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Zu pflanzen sind ein Baum je 60 qm Fläche sowie zwei Strauchreihen mit maximalen Abständen von 1,5 m zwischen den Strauchreihen.

6.3 Nicht - versiegelte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten; die Vorgartenfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudekante ist mindestens zur Hälfte zu begrünen.

6.4 Gebäudewände mit mehr als 5,0 m Länge ohne Fenster und Türen ist mit Rankgerüsten und Kletterpflanzen auszustatten.

6.5 An den auf dem Baugrundstück festgesetzten Stellen entlang der Speyerer Straße sind Bäume 1. Ordnung mit Baumscheiben von mindestens 2 x 2 m zu pflanzen. Der Abstand der Stamm - Mitte zu Leitungstrassen muss mindestens 2,0 m betragen.

### 7. Maßnahmen des passiven Lärmschutzes

Fenster von Aufenthaltsräumen sind mindestens mit Lärmschutzfenstern der Klasse 2 (bewertetes Schalldämm - Maß von 25 Dezibel) auszustatten.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 8. Einfriedungen

Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,0 m über dem natürlichen Gelände.

### 9. Dachaufbauten

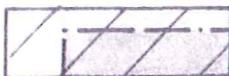
Dachaufbauten (Gauben und Zwerggiebel) sind zulässig, wenn sie die Hälfte der

### Hinweis

Als Bestandteil des Bauantrages ist für das Gesamtgrundstück ein Grünordnungs- und Bepflanzungsplan vorzulegen; dieser ist Bestandteil der Baugenehmigung.

## Legende

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 Allgemeines Wohngebiet und überbaubare Grundstücksfläche

 Pflanzstreifen auf privatem Baugrundstück

 Baugrenze,  
 Zu Pflanzende Bäume

 Dachausrichtung  
GRZ Grundflächenzahl

 Geschlossene Bauweise

 Aufzuhebende Grundstücksgrenzen