

Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb auf zwei festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als maßgebender unterer Bezugspunkt wird die Höhe der Straßenmitte senkrecht zur vorderen Gebäudemitte festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Straßenmitte maßgeblich.

Bei Grundstücken die überwiegend oberhalb der maßgebenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen, kann der maßgebende untere Bezugspunkt ausnahmsweise um bis zu 2 m angehoben werden, wenn eine Bebauung des Grundstückes entsprechend der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung erheblich erschwert wird. Bei Grundstücken, die zu zwei Dritteln nicht mehr als 0,5 m von der Höhe der maßgebenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abweichen, kann der maßgebende untere Bezugspunkt ausnahmsweise um bis zu 1 m angehoben werden, wenn eine Bebauung des Grundstückes entsprechend der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung erheblich erschwert wird.

Als Traufhöhe (TH) gilt das senkrechte Maß vom unteren Höhenbezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe bezeichnet die Gesamthöhe des Gebäudes senkrecht gemessen ab dem unteren Höhenbezugspunkt.

Die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

TH: 7,00 m

GH: 10,50 m

Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Baugebiete sind maximal drei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Gebäude sind in offener Bauweise herzustellen. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf 50 m nicht überschreiten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen und -gebäude sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Garagen sind mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Garagen dürfen rückseitig nicht über die Grenze der bebaubaren Grundstücksfläche hinausragen. Sie dürfen talseitig nicht zweigeschossig in Erscheinung treten. Ihre sichtbare Wandhöhe ist erforderlichenfalls durch Terrassen oder Aufschüttungen auf eine Höhe von 3,5 m zu beschränken. Weiterhin dürfen Garagen in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden, sofern die seitliche Abstandsfläche nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzt. Stellplätze und überdachte Stellplätze dürfen auch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie hergestellt werden. Stellplätze und überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen zudem einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsfläche sowie die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Weg“ und „Fußweg“ sind als öffentliche Flächen festgesetzt.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Fußwege, Grünflächen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -entsorgung dienende, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig. Parkplätze sind innerhalb Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung unzulässig, die ansonsten innerhalb der Straßenverkehrsfläche zulässigen Nutzungen gelten hier parallel.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Luftwärmepumpen sind entweder in ein Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren oder vollständig einzuhausen. Die Innenwände der Einhausung sind schallabsorbierend und sämtliche Durchführungen – auch bei Luftwärmepumpen im Gebäude – schalldicht auszuführen.

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

Minimierung von Versiegelung

Offene Stellplätze sowie Zuwegungen sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine) auszuführen.

Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für die Straßen-, Wege- und Gebäudeaußenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche „Spielplatz“

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Errichtung von Spielgeräten zulässig.

Grünfläche „Randgrün“

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randgrün“ sind einzugrünen und auf der gesamten Länge mit standortgerechten, einheimischen Heckenbepflanzungen herzustellen.

Grünfläche „Verkehrsgrün“

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind durch Wiesenansaat oder durch gärtnerische Anlage von z.B. Kleinsträuchern anzulegen.

Grünfläche „Entwässerungsgrün“

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgrün“ sind Anlagen zur Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser zulässig (Mulden). Die Flächen sind jeweils als Wiese auszubilden.

Grünfläche „Regenrückhaltebecken“

Das Regenrückhaltebecken ist als öffentliche Grünfläche mit Wieseneinsaat auszubilden.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO)

Doppelhäuser

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung der einzelnen Haushälften aufeinander abzustimmen. Dabei sind besonders die Punkte Erdgeschosshöhe, Trauf- und Gebäudehöhe, Dachform und -neigung sowie Fassadenmaterial zu beachten.

Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Flachdächer und geneigte Dächer mit bis zu 40° Neigung auszuführen. Dächer von Hauptgebäuden sind allgemein bis zu einer Dachneigung von 10° extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von höchstens 7 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Einsaat ist spezielles Saatgut für extensive Dachbegrünungen zu verwenden.

Geneigte Dachflächen mit über 10° Neigung sind für die Nutzung mit Photovoltaik vorzusehen. Werden Flachdächer ($\leq 10^\circ$ Neigung) für die Nutzung von Photovoltaik vorgesehen, so kann im Bereich der Anlage auf die Begrünung verzichtet werden.

Dachfarbe

Für Dacheindeckungen geneigter Dächer sind Beton- und Tonziegel in den Farben rot bis rotbraun zu wählen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

Drempel

Drempel sind mit einer Höhe von bis zu 1,25 m als Höchstmaß zulässig. Gemessen wird ab der Oberkante Rohbaudecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

Vorgärten und Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Vorgärten (Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Eine flächige Versiegelung des Vorgartenbereichs ist unzulässig. Stellplätze in den Vorgärten sind zulässig,

sofern sie in direkter Zuordnung zu Garagen errichtet werden.

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Die befestigten Flächen sind allgemein wasserdurchlässig herzustellen.

Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,50 m über anstehendem Gelände nicht übersteigen. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 0,30 m betragen. Im hinteren Grundstücksbereich dürfen Einfriedungen auch in Kombination mit Stützmauer in einer Gesamthöhe von bis zu 2,00 m über dem fertigen Gelände hergestellt werden.

Einfriedungen der Vorgärten sind unzulässig.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sowie Stützmauern sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 2,0 m allgemein zulässig.

Erforderlichenfalls ist die Vorgartenfläche bis auf die Höhe der angrenzenden Straßen aufzufüllen oder abzugraben.

Werden keine Stützmauern angelegt sind Böschungsneigungen im Verhältnis von 1:2 (Höhe : Breite) oder flacher herzustellen. Des Weiteren sind die Regelungen in der Landesbauordnung RLP zu beachten und bindend.

Stützmauern sind mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Stützmauern zur Grenze benachbarter Grundstücke sind mindestens im Abstand ihrer Höhe zurückzusetzen. Besteht zwischen den maßgebenden Höhenbezugspunkten von benachbarten Grundstücken eine Differenz von über 3,0 m, so kann die Stützmauer ausnahmsweise auch kombiniert auf der gemeinsamen Grenze mit einer Höhe von bis zu 4,0 m hergestellt werden.

Werbeanlagen und Antennen

Antennen sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

HINWEISE

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalte-einrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Abstand von Bepflanzungen und Einfriedungen

Einfriedungen müssen gem. § 42 Abs. 1 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) einen Abstand von mindestens 0,5 m zu Wirtschaftswegen einhalten. Grenzabstände für

Bäume und Hecken sind gemäß der § 44 und 45 LNRG einzuhalten. Generell sind die Vorgaben des LNRG zu berücksichtigen.