

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauand-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510)

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Im Mischgebiet **MI** gemäß § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl **GRZ**, der maximalen Traufhöhe **THmax**, der maximalen Firsthöhe **FHmax** und der Zahl der zulässigen **Vollgeschosse**.

2.1 Die zulässige **Grundflächenzahl** darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Nichtanrechnung kann zugelassen werden für Grundflächen von:

- geschlossenen Garagen, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist,
- offenen Garagen, deren Teilüberdachung dauerhaft bodendeckend begrünt und deren dauerhaft wasser- und gasdurchlässig gestaltete Fahrgasse mit einer dauerhaft begrüntem Pergola überspannt ist,
- Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen, die dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt sind,

- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen mit dauerhaft bodendeckender Begrünung

2.2 Die **maximale Traufhöhe** wird durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie wird an der der Niederhohlstraße zugekehrten Gebäudewand bestimmt und ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Ausnahmsweise darf zur Herstellung einer Aufsparrendämmung die maximale Traufhöhe um 40 cm überschritten werden.

Ausnahmsweise darf zur Herstellung eines Fahrstuhls die maximale Traufhöhe um 2,70 m überschritten werden.

2.3 Die **maximale Firsthöhe** wird durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse Niederhohlstraße und dem Schnittpunkt der beiden Dachflächen.

2.4 Es sind maximal 2 **Vollgeschosse** zulässig. Garagengeschosse sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

### **3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Die zulässige Bauweise wird durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die **abweichende Bauweise 1** (a1) ist wie folgt definiert:

Halboffene Bauweise: Anbau an die nördliche Grundstücksgrenze mit einem Abstand von mindestens 5 m zur südlich angrenzenden Bebauung.

Die **abweichende Bauweise 2** (a2) ist wie folgt definiert:

Geschlossene Bauweise: Errichtung ohne seitlichen Grenzabstand mit gesetzlichem Grenzabstand entlang der südlichen Grenze auf Flst-Nr. 210

### **4.0 Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen in einer Höhenlage von EGRFB = 0,00 m über der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse Niederhohlstraße zulässig. Außerhalb dieser Fläche sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

### **5.0 Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sind bei Errichtung überdachter Stellplätze und Garagen die Flachdächer dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu unterhalten.
- Sofern unbebaute Grundstücksflächen verbleiben, ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume werden bei Erhalt angerechnet.
- Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht gestattet - auch nicht als Sichtschutzhecken.
- Sofern die Grundstücksflächen bebaut sind, sind Flachdächer dauerhaft mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Hierbei darf die Substratstärke 8 cm nicht unterschreiten.
- Sichtbare Flächen von Stellplatzstützwänden sowie Stützpfeiler sind -soweit nicht überdacht - mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste 2 flächendeckend zu begrünen. Pflanzscheiben in befestigten Flächen sollen dabei einen substratbefüllten Wurzelraum von mindestens 50 x 50 cm aufweisen. Dieser kann mit durchlässigem Material überbaut werden.
- 5.2 Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Größe von mehr als 4 m<sup>2</sup> sind mit selbstkletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen gem. Pflanzenliste zu begrünen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und –neigung

1.1.1 Für die Hauptgebäude sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig.

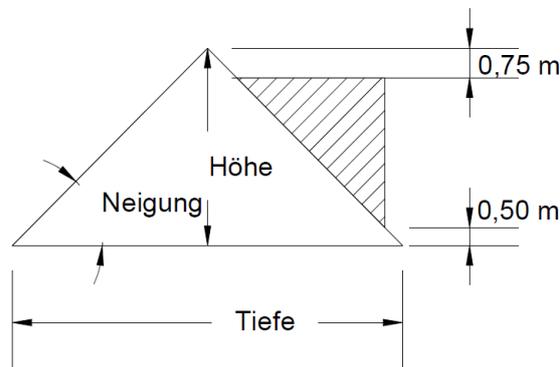
1.1.2 Garagendächer und Dächer von Nebenanlagen sowie von Treppenhäusern und Fahrstuhltrakten sind wie die Dächer des Hauptgebäudes in Dachform und –neigung auszuführen oder aber als Flachdächer zulässig.

1.1.3 Dachüberstände dürfen an Ortgang und Traufe (einschließlich Regenrinne) 0,60 m nicht überschreiten.

#### 1.2 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind als giebelständige Gauben oder Rundgauben sowie Zwerchhäuser zulässig. Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:

- Die Gesamtbreite aller Gauben darf die Hälfte der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.
- Dachaufbauten haben zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- Die First- bzw. Schnittlinie der Dachflächen der Gauben muss mind. 0,75 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.
- Unterhalb der Gaube muss die Dachfläche mindestens 50 cm senkrecht hoch – gemessen ab Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut – durchlaufen.



- Zwischen den Einzelgauben ist ein Abstand untereinander von mindestens 0,75 m einzuhalten.
- Unzulässig sind Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach.
- Unzulässig sind Dacheinschnitte.

- Die Dachneigung von Giebelgauben und Zwerchhäusern muss der des Hauptdaches entsprechen.
- Bei Zwerchhäusern darf die Traufhöhe im Bereich des Dachaufbaus um maximal 2,00 m überschritten werden. Eine Öffnung der seitlichen Umschließungswände ist zulässig.

### 1.3 Dacheindeckung, Dachverglasung und Solarenergiegewinnungsanlagen

1.3.1 Als Dacheindeckung sind Materialien in den Farbtönen von naturrot bis rotbraun zulässig. Unzulässig sind hochglänzende und reflektierende Materialien, Kunststoffe und unbeschichtete Metaldächer (Kupfer, Zink, Blei). Flachdächer sind zu begrünen.

1.3.2 Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig.

1.3.3 Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren sind als Indachanlagen oder als Aufdachanlagen mit einer maximalen Bauhöhe von 30 cm parallel zur Dachfläche zulässig. Sie müssen als eine zusammenhängende Fläche ausgebildet werden. Aufgeständerte Module sind unzulässig.

### 1.4 Außenwände

1.4.1 Unzulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne.

Zulässig sind:

- glatte Putzflächen und Holzverkleidungen
- Verglasungen für Wintergärten
- Fassadenbegrünung

1.4.2 Die Summe aller Öffnungsflächen der Fassade – Fenster und Türe – muss kleiner als die geschlossene Wandfläche sein.

1.4.3 Fenster (einschließlich Schaufenster) und Türen müssen geschossweise aufeinander Bezug nehmen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und sollen eine mindestens 0,50 m hohe Brüstung, gemessen von der Oberkante der Gehweghinterkante, erhalten.

1.4.4 Fenster und Türen dürfen nur ein stehendes Format aufweisen.

1.4.5 Fensterbänder sind unzulässig.

1.4.6 Die Stürze von Öffnungen einer Fassade müssen innerhalb eines Geschosses auf gleicher Höhe liegen.

1.4.7 Balkone sind nur an westlichen Gebäudewänden und Loggien an westlichen und südlichen Gebäudewänden zulässig. Ihre Breite darf die Hälfte der Gebäudeseite nicht überschreiten.

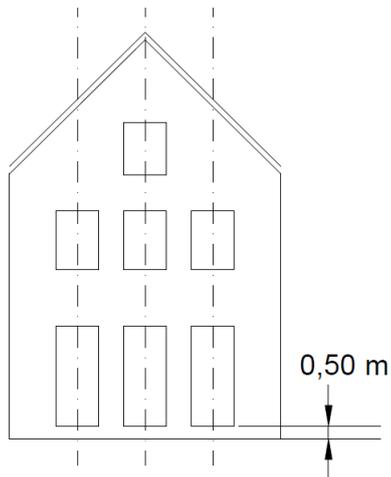
Balkone dürfen maximal 2,50 m vor die Fassade treten und sind nur als eigene, der Fassade vorgelagerte Konstruktion zulässig. Freikragende Element sind unzulässig.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

- 1.4.8 Erker – Vorbauten an der Fassade eines Gebäudes, die im oberen Geschoss frei auskragen - sind unzulässig.

**Schematische Darstellung zu Ziffer 1.4.2 bis 1.4.6**



stehende Fenster- und Türformate

Fenster und Türen müssen  
geschossweise Bezug aufeinander  
nehmen

Brüstung im EG mind. 0,50 m

**2.0 Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang des Schlossgartenweges sind nur zulässig als Sockel bis maximal 0,30 m Höhe sowie Zäune, Tore und Hecken (einschließlich Sockel) bis maximal 1,20 m Höhe.

**HINWEISE/ PFLANZLISTE**

**Hinweise:**

1. Telekommunikation

Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland befinden sich im Planbereich.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

2. Erdgas-Ortsnetzleitung

Die Gebäude Niederhohlstraße 8, 10, 12 werden bereits mit Erdgas versorgt. Die Versorgung mit Erdgas kann ausschließlich über die Niederhohlstraße erfolgen. Sollten die 3 bereits mit Erdgas versorgten Gebäude bauliche verändert oder abgerissen werden, ist unbedingt mit den Thüga Energienetzen GmbH Kontakt aufzunehmen um eventuell entstehende Schäden an der Gasleitung zu vermeiden. Sollte eine Umlegung der Gasversorgungsleitung erforderlich werden, sind diese rechtzeitig mit den Thüga Energienetzen GmbH abzustimmen.

Gemäß den geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 ist bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten.

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit den Thüga Energienetzen GmbH weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Die Kosten für eventuell erforderliche Umlegungs- bzw. Schutzmaßnahmen sind von dem Verursacher der Maßnahme zu tragen.

3. Bahnstrecke 3440 Landau - Herxheim

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Es wird besonders auf Zeiten hingewiesen, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleismaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

#### 4. Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

#### 5. Archäologische Kulturdenkmäler

Laut Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahmen keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

- a) Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- b) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- c) Absatz a) und b) entbinden Bauträger/ Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
- d) Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit in Absprache mit den ausführenden Firmen, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend die Funde und Befunde in einer Notmaßnahme dokumentiert und die Funde geborgen werden können.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

e) Die Punkte a – d sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

6. 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.

**Pflanzlisten:**

**Pflanzliste 1:**

Hochstamm, 3xv, mB, StU 16-18 cm

Acer campestre

Carpinus betulus

Malus ssp.

Prunus avium ssp

Prunus domestica ssp.

Pyrus ssp.

Sorbus aria

Feldahorn

Hainbuche

Apfelbaum in Sorten

Kirschbaum in Sorten

Zwetschenbaum in Sorten

Birnbaum in Sorten

Mehlbeere

**Pflanzliste 2:**

*Kletterpflanzen*

*selbstkletternd:*

Campsis radicans

Hedera helix

Hydrangea petiolaris

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Klettertrompete

Efeu

Kletterhortensie

Wilder Wein

*mit Rankhilfe:*

Clematis vitalba

Lonicera sp.

Polygonum aubertii

Wisteria sinensis

Gemeine Waldrebe

Geißblatt-Arten

Schlingknöterich

Blauregen