

1.0. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet (gem § 6 BauNVO)

Gemäß Flächennutzungsplan ist der Bereich zwischen Bussereaustrasse und Speyerer Strasse als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Mischgebiete dienen gem §6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nicht zulässig sind gem. § 6 Abs.2 Nr. 3 „Schank- und Speisegaststätten“.

Nicht zulässig sind gem. § 6 Abs.2 Nr. 6, Gartenbaubetriebe, gem. § 6 Abs.2 Nr. 7 Tankstellen sowie gem. § 6 Abs.2 Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs.3 Nr.2 .

Trauf- und Firsthöhe

Die Höhenangaben der First- und Traufhöhe sind der im Plan eingezeichneten Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Firsthöhe stellt die oberste Dachbegrenzungslinie dar, die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Aussenkante der Aussenmauer mit der Oberkante der Dachhaut. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des Belages der Erschließungsstrasse, gemessen in der Mitte der strassenseitigen Grundstücksgrenze.

1.1.2. Bauweise und überbaubare Flächen

Es wird die Einzelhausbebauung sowie die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

1.1.3. Höhenlage

Die Fussbodenhöhe OK FFB EG liegt maximal 0,3 m über dem Höhenbezugspunkt.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Belag der Erschließungsstrasse, gemessen am Fahrbahnrand in der Mitte der Grundstücksgrenze.

1.1.4 Flächen für Leitungsrechte

Im Plan dargestellt ist die vom örtlichen Energieversorger nachrichtlich übernommene Leitungstrasse für das östlich gelegene ehemalige Pfarrhaus des St. Paulusstiftes. Dabei handelt es sich um erdverlegte Stromkabel. Weitere Informationen sind beim örtlichen Energieversorger einzuholen.

1.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.2.1. Dächer

a) Dachform und –neigung, Dacheindeckung

Als Dachform sind Satteldächer mit Dachneigungen von mindestens 36°Grad bis maximal 48°Grad als Höchstmaß vorgesehen. Dieses Maß gilt auch für Dachaufbauten und Nebengiebel.

Die Hauptfirstrichtung ist dem Plan zu entnehmen.

Für Garagen sind darüber hinaus sowohl flach geneigte Dächer bis 25°, als auch begrünte Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung für geneigte Dächer ist aus nicht glänzenden sowie unglasierten Materialien herzustellen. Zulässig sind dunkelgraue, jedoch nicht schwarz, sowie rötliche und rötlich braune Farbtöne.

b) Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind Schlepp- oder Dreiecksgauben zulässig. Die Breite einzelner Gauben darf maximal 3,0m betragen.

Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.

Die Gesamtbreite aller Aufbauten darf zusammen maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.

Mehrere Gauben auf einer Seite müssen in gleicher Höhe angeordnet und von gleicher Form sein.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

c) Nebengiebel

Nebengiebel in Form eines Satteldaches quer zur Hauptfirstrichtung sind zulässig. Die maximale Traufhöhe beträgt für Nebengiebel 5,0 m. Die zulässigen Dachneigungen sowie die Dacheindeckung entsprechen denen des Hauptdaches.

1.2.2. Fassaden

An den Fassaden sind nichtglänzende Materialien in hellem Farbton zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

1.2.3. Außenanlagen

Der Vorgartenbereich ist offen zu gestalten. Müllboxen sind nur mit entsprechend eingegrüntem Sichtschutz zulässig. Der Vorgartenbereich darf nicht als Arbeits- Lager- oder Parkplatz genutzt werden. Eine Auswahl an Gehölzen ist der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. **Pro Bauplatz** ist ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Dabei sind solche Kernobstsorten zu wählen, die an die Klima- und Bodenverhältnisse der Lössriedel angepasst sind.

Eine Grundstückseinfriedung in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken ist zulässig. Holz- oder Metallzäune sind nur in Kombination mit einer Heckenpflanzung zulässig. Die ortsübliche Höhe bis maximal 1,50 m ist einzuhalten.

1.3. Hinweise

a) Regenwasserversickerung

Das anfallende Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser für die Gartenbewässerung genutzt werden. Vor dem Bau der Brauchwasseranlage sollte mit dem Örtlichen Wasserversorger Rücksprache gehalten werden. Überschüssiges Wasser wird einer geordneten Entwässerung zugeführt. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Empfehlungen des Bodengutachtens zu beachten.

b) Archäologische Denkmalpflege

Bereiche des Bebauungsplanes sind im FNP als Grabungsschutzgebiet ausgewiesen. Erdarbeiten sind deshalb rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Treten bei Arbeiten archäologische Funde zutage, so sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Es besteht eine Meldepflicht und Haftung des Bauträgers /Bauherrn gegenüber der Direktion Landesarchäologie in Speyer. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, ist der archäologischen Denkmalpflege eine angemessene Zeit für Rettungsgrabungen gem. den Anforderungen der heutigen Forschung einzuräumen.

c) Altlasten

Werden bei den Arbeiten Altlasten angetroffen, ist unverzüglich das Gewerbeaufsichtsamt, Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

d) Aushub

Aushubmassen, Reststoffe und Oberboden sind einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen. Bei Erdarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke zu beachten.

e) vorhandene Trafostation

Vor Beginn der Arbeiten ist sich mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen ins Benehmen zu setzen.

f) Stillgelegtes 20 KV Kabel

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine stillgelegte 20 KV Stromleitung. Die ungefähre Lage der Trasse wurde nachrichtlich vom örtlichen Energieversorger übernommen und ist dem Plan zu entnehmen

g) frühzeitige Beteiligung der Versorgungsunternehmen

Zu Beginn der Ausbauplanungen sind die Versorgungsunternehmen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

h) Verlegen von Versorgungsleitungen; hier: Gasleitungen

Im Zuge der Verlegung von Gasleitungen sind die aktuellen Regelwerke zu beachten. Bei Baumpflanzungen sind die entsprechenden Leitungsabstände einzuhalten und mit dem Versorger Rücksprache zu halten.

i) Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Beurteilung

Die Empfehlungen der Artenschutzrechtlichen Beurteilung sind im Zuge des Inkrafttretens des Bebauungsplanes in räumlicher Nähe zum Baugebiet zu realisieren.

j) Verlegen von Versorgungsleitungen; hier: Trinkwasserleitungen

Im Zuge der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die aktuellen Regelwerke zu beachten. Eine Stagnation des Wassers in den Leitungen ist zu vermeiden.

k) Einbeziehen der Strassenverkehrsbehörde

Im Zuge der Ausführungsplanung ist die Strassenverkehrsbehörde frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

Anhang

Pflanzliste Hecken, Strauchpflanzungen im **Bereich der Aussenanlagen:**

Sträucher

Weissdorn Crataegus monogyna spec. (In verschiedenen Sorten, auch als Hochstamm)

Hartriegel Cornus mas, Cornus sanguinea

Schlehe Prunus spinosa

Schneeball Viburnum lantana, opulus

Feldahorn Acer campestre auch als Hochstamm

Hainbuche Carpinus betulus

Strauchrosen in Sorten

Heckenpflanzen für geschnittene Hecken: Hainbuche, Buchs, Liguster, Weissdorn, Hartriegel

Pflanzliste für Baumpflanzungen:

Starkwüchsige Obstbaumhochstämme: überwiegend Kernobst wie Apfel, Birne, Quitte,

Wiesenansaat: Landschaftsrasen trittertragend mit Kräutern