

TEIL A

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4/ 6/ BauNVO)

Wohngebiet (WA):

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Pkt. 4 (Gartenbaubetriebe) und Pkt. 5. (Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 (3) BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschossen sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitzurechnen.

1.3 Garagen, Nebengebäude u. Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind zulässig auf den Grundstücken, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzbindungen.

1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen §9 (1) Nr. 26 BauGB)

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind auf den Baugrundstücken parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

1.5 Landespflegerische Maßnahmen (§9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB), § 9 Naturschutzgesetz)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Je Grundstück sind mindestens zwei hochstämmige Obstbäume zu erhalten oder neu anzupflanzen. Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 15 cm sind außerhalb der Baugrube zu erhalten und während der Bauphase entsprechend der DIN 18920 zu schützen.

Diese Festsetzung gilt nicht für die bereits mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücke.

Auf jedem Grundstück mit ausgewiesener Pflanzfläche ist eine Bepflanzung entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Rechtsplan/Pflanzliste) vorzunehmen.

Die Vorgärten (Flächen zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen dürfen nicht für Stellplätze genutzt werden (gilt nicht für Garagenzufahrten).

Entlang der Bahnlinie darf nur ein strauchartiger Bewuchs in der Höhe von 5 - 7 m angepflanzt werden. Der Aufwuchs muß bei höheren Bäumen so zurückgeschnitten werden, daß die unmittelbare Zone von 5 m von der Gleismitte auch bei Sturm, Schnee, Eis und Rauheif freigehalten wird.

1.6 Wandhöhen (§9 (2) BauGB, § 16 (2) Ziffer 4, § 18 BauNVO)

Maximale Wandhöhe: 5,5m

Die Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt: Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Höhenangaben ist die Straßenhinterkante, von der aus die Erschließung erfolgt.

Wandhöhe bei Doppelhäusern:

Für Doppelhäuser wird eine Mindestwandhöhe von 1,0 m unter der festgesetzten max. Wandhöhe festgesetzt.

2.0 Gestalterische Festsetzungen (§9 (4) BauGB, § 86 (6) LBauO)

2.1 Dächer

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend dem Planeintrag. Bei Doppelhäusern wird abweichend vom Planeintrag eine Dachneigung von 35 ° festgesetzt.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Dreieck- Schlepp- oder Satteldachgauben) zulässig.

Die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 40 % der jeweiligen Dachbreite betragen. Alternativ zu Dachgauben sind auch Dacheinschnitte bis zu 1/3 der Dachbreite zulässig. Je Dachseite sind nur Gauben oder nur Einschnitte zulässig.

2.2 Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu errichten und in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Ausnahme: Bei Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

2.3 Einfriedigungen und Aufschüttungen

An verkehrsberuhigte Flächen (Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten) angrenzende Grundstücke dürfen straßenseitig keine Einfriedigungen erhalten. Ansonsten sind straßenseitig bis zur Baugrenze Einfriedigungen aus Naturstein oder Holz bis 0,8 m zulässig.

In besonderen Fällen, (z.B. südliche bzw. südwestliche Erschließung) können Hecken bis 1,50 m Höhe gepflanzt werden.

An den übrigen Grenzen sind nur Hecken oder Sträucher zulässig, in die ein Maschendrahtzaun (max. 1,0 m hoch) eingezogen werden kann.

Das Gelände muß zwischen Hausfront und Straße bis auf Straßenniveau angefüllt werden.

2.4 Flächenversiegelung, Versickerung

Zur Verringerung der Flächenversiegelung müssen die Bereiche für den ruhenden Verkehr, sowie die Geh- und Hofflächen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. Rasenpflaster, Fugenbreite mind. 2 cm).

2.5 Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Elektrische Anschlüsse müssen unterirdisch verlegt werden.

3.0 HINWEISE

3.1 Versickerung

Die Dachflächenwasser sind in die Bereiche für die Regenwasserretention direkt oder indirekt über Versickerungsgräben oder über den oberflächigen Straßenkanal abzuleiten.

Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluß und sollten deshalb nicht vorgesehen werden.

3.2 Regenwasserzisternen

Zur privaten Nutzung des Regenwassers von Dachflächen eignet sich ein geschlossener und dichter Regenwasserbehälter (2 - 5 m³), in den das Dachwasser direkt eingeleitet wird. Durch eine Pumpe kann das Wasser zur Bewässerung des Gartens genutzt werden. Der Speicher erhält einen Überlauf zur Versickerungsmulde im Garten. Eine Verbindung zum Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei den Zisternen ist bei mangelnder Durchlässigkeit des Untergrundes der Auftrieb bei wassergesättigter Baugrube zu berücksichtigen.

3.3 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.4 Baugrund

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

3.5 Orientierung der Hausgrundrisse

Es wird empfohlen, die Hausgrundrisse so zu orientieren, daß notwendige Fenster von Wohn- und Schlafräumen möglichst nach Süden orientiert werden. Damit werden mögliche Lärmbeeinträchtigungen (Bahn, Schwimmbad, B 10) vermieden.

3.6 Wasserstände

Auf die potentiell hohen Wasserstände wird hingewiesen. Der Bau von wasserdichten Kellern wird dringend empfohlen.

3.7 Immissionen

Forderungen, begründet durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb (Schall, Erschütterung), an die DB AG können nicht gestellt werden.

3.8 Beleuchtung

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

3.9 Oberfläche der Straßen und Wege

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sollen Straßen und Wege gepflastert werden

3.10 Denkmalschutz

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10 Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu

melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Weiterhin sind die Baufirmen zu veranlassen, dem Amt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege in Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.

Annweiler, den

Der Bürgermeister

Übersichtsplan Bebauungsplan „Am Flotz“

Darstellung des Geltungsbereiches: - - - - -



