

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)

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und §§ 19-20 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 50% in den jeweiligen Teilbereichen überschritten werden.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die jeweiligen Geschossflächenzahlen (GFZ) mit 0,5 als Höchstmaß festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung. Die Baugrenzen sind auf 3,0 m von der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Für jede Wohneinheit ist auf dem Grundstück ein zur Straße offener Stellplatz zu errichten.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bei Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zulässig.

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

Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das nötigste Maß zu reduzieren. Hierfür sind wasserdurchlässige Pflasterungen der Vollversiegelung vorzuziehen.

Anfallender Niederschlag soll auf dem Grundstück versickert werden oder durch geeignete technische oder bauliche Maßnahmen gesammelt bzw. rückgehalten werden.

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

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke/ Grünflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Grünanlage anzulegen, eine Verwendung als Nutzgarten ist unzulässig. Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

Einfriedungen

Im Bereich der Straßenbegrenzungslinie dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur als max. 2,0 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,2 m hohen massiven Sockels zulässig, die umlaufend mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung orientiert sich an den bereits realisierten Gebäuden im benachbarten Gebiet „Auf dem Kolben – Auf der Hohl“. Die Dachneigung beträgt maximal 35°, bei Gebäuden bestehend aus Hauptgeschoss und Dachausbau als Vollgeschoss. Als Dacheindeckung sind nur dunkelfarbige Materialien zulässig. Zum Schutz vor Blendwirkungen werden reflektierende Dachmaterialien ausgeschlossen. Solaranlagen sind hiervon ausgenommen, da diese die Energiewende fördern.

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung soll sich am angrenzenden Bestand orientieren. Reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig. Doppelhäuser sollen aufeinander abgestimmt werden.

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.

Bebauung und Versiegelung sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen sind nach DIN 18915 (Landschaftsbauarbeiten) durchzuführen.

Bei den Erdarbeiten ist DIN 18300 zu beachten.

Im Rahmen der Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 16 bis 18 DSchG Rheinland-Pfalz zu beachten. Demnach sind mögliche Funde unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu belassen bzw. der Fund entsprechend vor Schäden zu schützen.

Tiere

Bei der Außenbeleuchtung im Plangebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Streulicht ist zu vermeiden.

Biologische Vielfalt

Die privaten nicht überbaubauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind mit standorttypischen, heimischen Arten zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen, benötigt werden. Dabei sind standortgerechte, hitzeangepasste und wenn möglich vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden. Lose Stein-/Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas und anderes) sowie Kunststoffmaterialien (bspw. Kunstrasen und anderes), die nicht pflanzlichen Ursprung sind, sind nicht zulässig. Pflanzbeete sind arten- und blütenreich mit ortstypischen Arten zu gestalten. Steingärten sind ausgeschlossen.

Nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen.

Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dabei ist für je vier Stellplätze ein großer, standortgerechter Laubbaum, Mindeststammumfang 16/18 cm, erforderlich.

Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung der Tötung dürfen die Gehölze im nördlichen Bereich des Plangebiets nicht zwischen April und Oktober entfernt werden.