

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

Unzulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauGB)

2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

**3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 3.1 Garagen und Stellplätze sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie deren Verlängerung bis an die seitliche Grundstücksgrenze zulässig.
- 3.2 Nicht gemäß LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen incl. Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.3 Der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Streuobstwiesen mit einem Obsthochstamm je 200 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Einsaat ist mit Landschaftsrasen – Halbschatten, nicht mehr als 5 g/qm vorzunehmen. Entlang des Waldrandes ist ein 30 m tiefer Streifen der Sukzession zu überlassen.

**6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Ein 5,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraßen, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

**7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 7.1 20 % der öffentlichen Grünflächen sind mit einem Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Zusätzlich ist im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Solitärs (Ballenware), 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % anzulegen.
- 7.2 Je 4 Pkw-Parkplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in

mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m<sup>2</sup> vorgeschrieben.

- 7.3 Innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzstreifens der Freileitung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.
- 7.4 Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

## **8. Schallschutz**

- 8.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über dem Fahrbelag der L 538 herzustellen. Die Herstellung des Lärmschuttwalls innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung ist erst dann zulässig, nachdem die erforderlichen baulichen Änderungen zur Anpassung der Freileitung (Mastumbau oder Höherlegung) durchgeführt worden sind.
- 8.2 Im WA 3 sind in den nach Osten orientierten Fassaden der Obergeschosse und Dachflächen keine bauordnungsrechtlich notwendigen, offenbaren Fenster von Wohn- und Schlafräumen zulässig.

## **9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

- 9.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird den Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in folgenden Bebauungsplänen zugeordnet:
  - 0,52 ha dem Bebauungsplan „GE Nordost II - Erweiterung“ (als „Ersatzfläche I“)
  - 0,92 ha dem Bebauungsplan „GE Nordost III“ (als „Ersatzfläche II – zusätzlich zu Ersatzfläche II“)
  - 0,88 ha dem Bebauungsplan „GE Nordost IV“
  - 0,13 ha dem Bebauungsplan „Änderungsplan I zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Nordost IV“
  - 1,38 ha dem Bebauungsplan „In den Dornen, Erweiterung 3“. Hiervon werden den Baugrundstücken 53,9 % und den öffentlichen Verkehrsflächen 46,1 % zugeordnet.
- 9.2 Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet werden als Ausgleichsflächen den Baugrundstücken des Bebauungsplans „In den Dornen, Erweiterung 3“ zu 53,9 % und den öffentlichen Verkehrsflächen dieses Bebauungsplans zu 46,1 % zugeordnet.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

### **10. Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 10.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 22° - 40°.
- 10.2 Für Garagen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude sind zusätzlich auch Dächer von 0° bis 20° Neigung zulässig.
- 10.3 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 10.4 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

### **11. Garagen und Carports (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Garagen und Carports sind – bezogen auf die Zufahrtsseite - mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Carports (offene Garagen) sind bis zur Straßenbegrenzungslinie (vordere Grundstücksgrenze) zulässig, wenn sie dreiseitig offen sind. Geschlossene Wandteile vor der vorderen Baugrenze sind unzulässig.

### **12. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

### **13. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

## **C. HINWEISE**

### **Niederschlagswasser**

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist – soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann - oberflächlich in die in den angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen angelegten Mulden abzuleiten.

Sollten nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswässer auf privaten

Grundstücken konzentriert über Versickerungsanlagen (Rigolen, Sickerschächte usw.) in das Grundwasser eingeleitet werden, ist durch den Grundstückseigentümer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### **Bodenschutz**

Für den Fall, dass schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz und die Untere Bodenschutzbehörde umgehend hierüber zu informieren.

### **Gründung**

Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

### **Temporäre Grundwasserhaltung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

### **Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

### **Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:**

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln zu der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12

BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-  
Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mwkel.rlp.de](http://www.mwkel.rlp.de)) hingewiesen.

### **Denkmalschutz**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen  
des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor  
Beginn der Generaldirektion kulturelles Erbe, Amt Speyer, anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte  
Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich  
zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem  
angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **Ausgleichsflächen für die Verkehrsflächen**

Eine Fläche von 3.670 m<sup>2</sup> der öffentlichen Grünflächen sowie den Flächen für  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und  
Landschaft dient dem Ausgleich der durch die Verkehrsflächen hervorgerufenen  
Eingriffe in Natur und Landschaft.

### **Nachbarrecht**

Bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen sind die nach dem Nachbarrecht  
Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

### **Schutzabstände zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich  
unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,50 m  
(horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.  
Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche  
Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit  
dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der  
Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

### **Schutzabstände zur Produktenfernleitung Zweibrücken – Bellheim**

Im Bereich der Produktenfernleitung Zweibrücken – Bellheim müssen alle  
geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Leitungen berühren,  
rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen bei der Fernleitungsbetriebsgesellschaft  
zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden.

Der dinglich gesicherte 10 m breite Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung

und sonstigen baulichen Maßnahmen (hierzu zählen bereits Zaunfundamente, Mauern, Hofbefestigungen usw.), Bepflanzungen mit Bäumen und sonstigem tief wurzelndem Bewuchs freigehalten werden.

Kanal-, Kabel-, oder Leitungskreuzungen müssen einen lichten Abstand von mindestens 40 cm zur Fernleitung einhalten und diese in offener Bauweise vorzugsweise überkreuzen.

Eine Parallelverlegung im Schutzstreifen ist nicht zulässig. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen muss die vorgefundene Mindestüberdeckung der Produktenfernleitung wieder hergestellt werden.

Um unzulässig hohe Erschütterungen und Biegebelastungen der Leitung bei Bauarbeiten zu vermeiden ist sicherzustellen, dass die unbefestigte Leitungstrasse nicht mit Baufahrzeugen überfahren wird und dass keine unzulässigen Materiallagerungen auf der Leitung stattfinden. Eine Einzäunung der Produktenfernleitung während der Zeit angrenzender Baumaßnahmen wird angeraten. Bei Kellerausschachtungen oder ähnlichem in der Nähe der Fernleitung ist der Randbereich des Schutzstreifens entsprechend abzusichern, um ein Abrutschen des Erdreichs zu verhindern. Das Aufstellen von Kränen auf dem Schutzstreifen ist nicht zulässig.

Alle Arbeiten im Schutzstreifen sind schwingungsarm durchzuführen. Verdichtungsarbeiten im Schutzstreifen sind mit handgeführten Plattenrüttlern und Stampfern oder vibrationslosen Walzen mit einer Verdichtungskraft von maximal 1t auszuführen. Können diese Vorgaben nicht eingehalten werden, so ist eine Berechnung anhand der technischen Daten der eingesetzten Arbeitsmaschinen durchzuführen.

In den Bereichen des Plangebietes, die durch Erschließungsstraßen oder Parkplätze überbaut werden, ist vor Durchführung der Bauarbeiten der Zustand der Rohrumhüllung durch eine Intensiv- bzw. KKS-Messung festzustellen. Falls kritische Spannungstrichter eine Fehlstelle vermuten lassen, ist die Leitung in diesem Bereich freizulegen und die Fehlstelle zu bewerten und zu beheben.

Die „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland“ sind zu beachten. Die Hinweise können bei der Verbandsgemeinde Bellheim eingesehen werden.

### **Baubeschränkungszone**

Gemäß § 23 LStrG bedürfen die Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen bis zu einem Abstand von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 538 der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Speyer. Gemäß § 24 LStrG gilt dies auch für Außenwerbeanlagen.