

## 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 (LBauO) 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)

#### **Mischgebiet (MI) i. S. v. § 6 BauNVO**

Im **Mischgebiet (MI)** sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn 6 bis 8 BauNVO und 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 **TH<sub>max</sub>**, der maximalen Firsthöhe **FH<sub>max</sub>** und der Zahl der zulässigen **Vollgeschosse**.

- 2.1 Die **maximale Traufhöhe** wird durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie wird an der der Erschließungsstraße 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.

- 2.2 Die **maximale Firsthöhe** wird durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie wird an der der Erschließungsstraße zugekehrten Gebäudewand bestimmt und ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

- und dem Schnittpunkt der beiden Dachflächen bei Satteldächern
- und dem Schnittpunkt der höheren Außenwand mit der Dachhaut bei Pultdächern

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)

Die abweichende Bauweise **a** wird durch Planeinschrieb festgesetzt und ist wie folgt definiert:

Halboffene Bauweise: einseitiger, seitlicher Grenzanbau entsprechend dem Gebäudebestand.

### **4.0 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5.0 Stellplätze und Garagen**

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

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung markierten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

### **6.0 Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden ist höchstens eine Wohnung je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm (Mindestqualität gemäß Pflanzliste) nachzuweisen. Auf den Nachweis angerechnet werden:

- bereits bestehende Laubbäume
- zeichnerische Anpflanzbindungen für Bäume

Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und –neigung

##### 1.1.1 Auf den Hauptgebäuden sind zulässig:

- Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 25°
- gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°

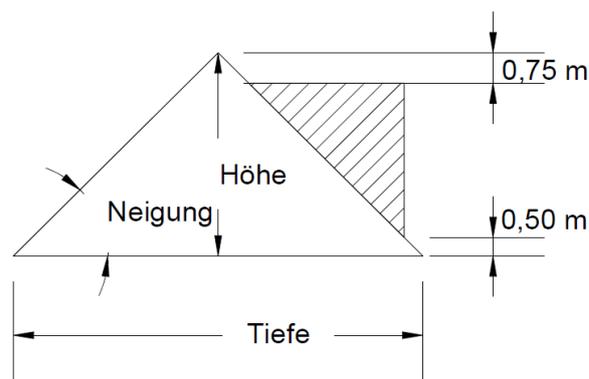
##### 1.1.2 Garagendächer und Dächer von Nebenanlagen sind wie die Dächer des Hauptgebäudes in Dachform und –neigung auszuführen oder aber als Flachdächer zulässig.

##### 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 1,50 m überschritten werden.

**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 Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei).

1.3.2 Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig.

1.3.3 Auf geneigten Dächern sind Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren nur 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 Breite von Balkonen und Loggien darf die Hälfte der Gebäudeseite nicht überschreiten. Balkone dürfen maximal 2,50 m vor die Fassade treten. Sie sind als eigene, der Fassade vorgelagerte Konstruktion zulässig. Freikragende Elemente sind unzulässig. Bei Gebäuden direkt entlang der Speiertsgasse und Käsgasse sind Balkone und Loggien sind nur an Gebäudewänden zulässig, die nicht der Straße zugewandt sind.

1.4.3 Erker – Vorbau an der Fassade eines Gebäudes, der im oberen Geschoss frei austragt - sind unzulässig.

**2.0 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht versiegelten Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**3.0 Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen sind zulässig

- entlang der Speiertsgasse als Tor - Holz oder Metall - bis maximal 2,50 m Höhe

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

- entlang der Käsgasse als Zaun und Tor (einschließlich Sockel bis maximal 0,50 m) bis maximal 1,20 m Höhe.
- 3.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind zulässig
- als bauliche Konstruktion bis zu einer Höhe von 1,20 m
  - als Hecke

**HINWEISE/ PFLANZLISTE**

**Hinweise:**

1. Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. 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 3 Monate vor Baubeginn ein Auftrag erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Die hierbei anfallenden Kosten müssen vom Verursacher der Maßnahme mitfinanziert werden.

2. Versorgung mit Erdgas

Das Gebäude Speiertsgasse 36 wird bereits mit Erdgas versorgt. Sollte das Gebäude HN 36 baulich verändert oder abgerissen werden, ist unbedingt mit den Thüga Energienetze GmbH Kontakt aufzunehmen um eventuell entstehende Schäden an der Gasleitung zu vermeiden. Die Versorgung mit Erdgas kann sowohl von der Speiertsgasse als auch von der Käsgasse her erfolgen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß den geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zur bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten ist.

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

3. Archäologische Kulturdenkmäler

Laut Fundstellenkartierung sind keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlichen im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher sind folgende Punkte zu beachten:

- 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.

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

4. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit vor Einleitung in die Mischkanalisation in geeigneter Form zurückzuhalten; auf §§ 61, 62 LWG wird verwiesen.

5. Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m<sup>2</sup> festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

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 Bundesamts 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.

**Pflanzliste:**

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

Zwetschgenbaum in Sorten

Birnbaum in Sorten

Mehlbeere