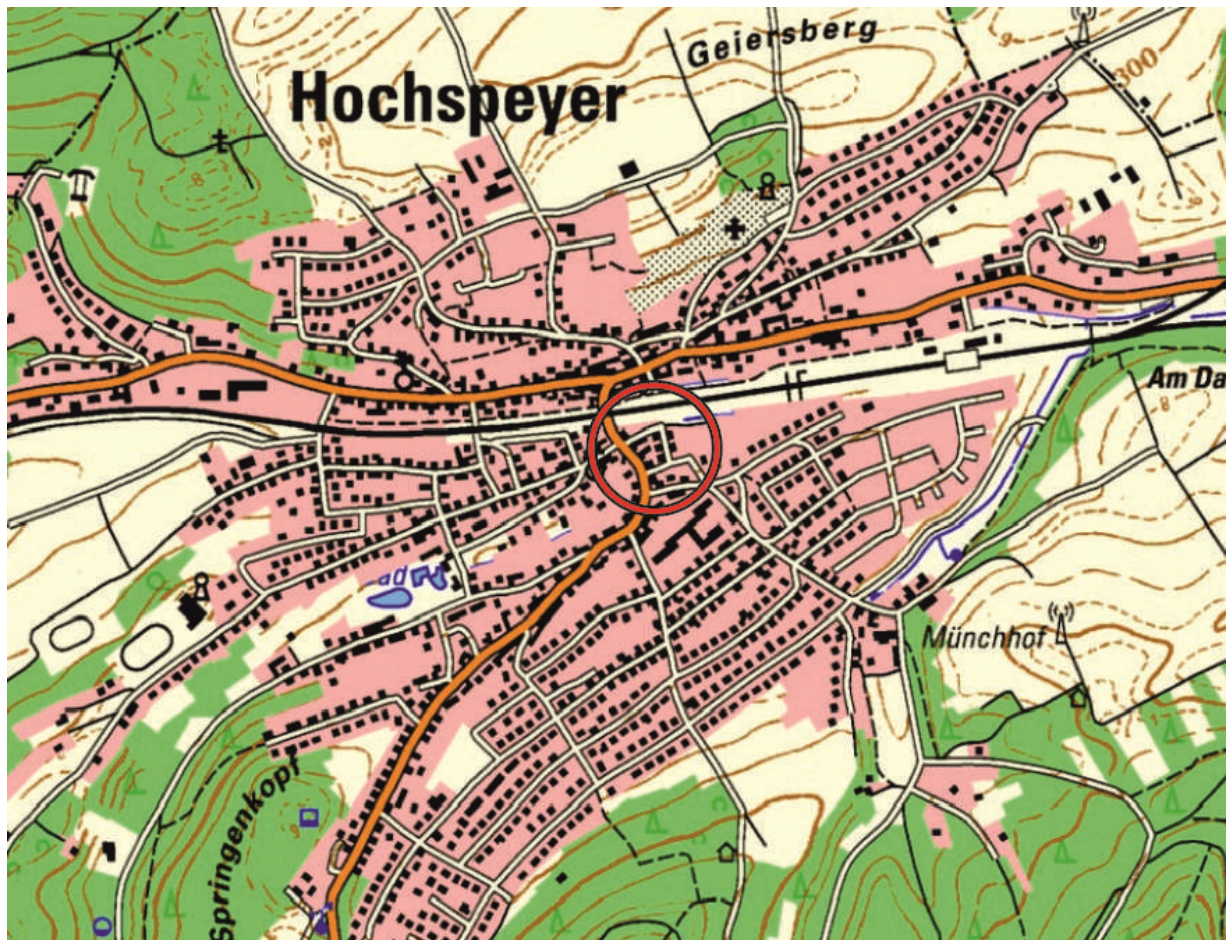


ORTSGEMEINDE HOCHSPEYER

Bebauungsplan

„Wiesenstraße Änderung 2017“
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Textliche Festsetzungen

Stand: 02.10.2017

Satzungsexemplar

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch:

Dipl. Ing. H.W. Schlunz

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

A. Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994, §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 4 Gesetz vom 05.05.2017 I 1074
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) m.W.w. 05.04.2017
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383) m.W.v. 30.07.2015
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)

- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S.245)
- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), § 32 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2017 (BGBl. I S. 567)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN „Wiesenstraße Änderung 2017“:

Im Rahmen der Änderung 2017 werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wiesenstraße Änderung 2011“ vollständig übernommen.

Folgende Ergänzungen (rot, bzw. für schwarz/weiß-Fassung kursiv gedruckt) werden für den Bebauungsplan „Wiesenstraße, Änderung 2017“ aufgenommen:

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB).**

8.2. Flächen und Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

8.2.1 Öffentliches Grün

Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen heimische Bäume zu pflanzen, die für den spezifischen Standort geeignet sind.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches, im Bereich der Trafostation, sind auch Fahrradabstellstände und – unterstände zulässig.

10. **Versorgungsflächen – Ladesäulen Elektromobilität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
Die Standorte für Ladesäulen Elektromobilität (Stromtankstellen) sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bestimmt.

Im öffentlichen Straßenraum müssen die Flächen durch das Anbringen eines weißen Sinnbildes (Darstellung eines Elektrofahrzeuges gemäß § 39 Abs. 10 StVO) gekennzeichnet werden.

Im nicht öffentlichen Straßenraum sind die Flächen durch das Aufbringen eines weißen Sinnbildes (Darstellung eines Elektrofahrzeuges gemäß § 39 Abs. 10 StVO) auf grünem Grund (RAL 6018) zu kennzeichnen.

Die Zugänglichkeit Stellplatzflächen muss an 7 Tagen die Woche, 24 h pro Tag gewährleistet sein.

C Hinweise

1.0 Hinweise der Deutschen Bahn AG . DB Immobilien – Region Mitte

1.1 Oberleitungsmasten

Innerhalb des Geltungsbereiches (Flurstück 214/2) befindet sich der Oberleitungsmast 53-18.

Die Standfestigkeit des Oberleitungsmastes darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

1.2 Mindestabständen von Bauwerken

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV-Speiseleitungen und zu den Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Gesetzlichen Unfallversicherung GUV-V A3, GUV-V D32 und DV 462 zu beachten.

1.3 Bei der Errichtung von Parkflächen ist zu beachten:

Der Oberleitungsmast muss mit einem Anfahrerschutz (Schutzplanken oder Ähnlichem) gesichert werden. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten zu errichten, laufend instand zu setzen und ggfs. zu erneuern.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

1.4 Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

1.5 Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise, etc.) sind stets zu gewährleisten. In keinem Fall darf der evtl. vorhandene Bahndamm angegraben werden.

1.6 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

1.7 Einfriedungen im Grenzbereich von Bahnanlagen

Der Grenzbereich zum Bahngelände hin ist im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf dem Gelände verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

1.8 Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Bei notwendiger Betretung für eine Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Fall dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

- 1.9 Ableitung von Abwässern
 Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über den Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- 1.10 Bestandsleitungen
 Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.
- 1.11 Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Parkplatzbeleuchtung, Straßen-/Wegebeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- 1.12 Betriebsstörungen
 Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Für Schäden, die der DB aus Baumaßnahmen entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.
- 1.13 Beteiligungen und Abstimmungen
 Bei Bauausführungen in Nähe der Bahn können sich weitere Hinweise und Bedingungen ergeben. Wir bitten daher um weitere Beteiligung am Verfahren bzw. an Bauantragsverfahren.

Kabelanlagen der DB Netz AG und der DB Kommunikationstechnik GmbH

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich angrenzend ein erdverlegtes Fernmeldekabel F 4017 und TK-Anlagen der DB Netz AG.

Die Länge der Systeme kann dem beigefügten Planausschnitt entnommen werden.

Ein Grenzabstand von > 1 m zu Kabeltrassen muss gewährt sein.

Um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, ist in der Grundlagenermittlung/Vorplanung einer Baumaßnahme eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig (Übergabe Kabelmerkblatt der DB AG) Bitte teilen Sie der DB Kommunikationstechnik GmbH schriftlich (**mindestens 10 Arbeitstage vorher und unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. Ka 1291-17 bzw. der Bahnstrecken-Nummer und der Bahn-Kilometrierung**) den Termin (**Datum, Uhrzeit, Treffpunkt**) zur Kabeleinweisung mit:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Netzadministration

Lammstraße 19

76133 Karlsruhe

E-Mail: db.kt.dokumentationsservice-muenchen@deutschebahn.com

Zukünftige Erschließungsarbeiten oder Bebauungen erfordern Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Fernmeldekabel und TK-Anlagen. Zur Einleitung der Vorarbeiten, welche unter Umständen 6 Monate dauern können, empfehlen wir die baldige Beauftragung dieser Arbeiten bei dem vertrieblichen Ansprechpartner der DB Kommunikationstechnik GmbH.

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße sowie die Bautiefe-Abstand der hinteren zur vorderen Baugrenze sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carportanlagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Zu der sie erschließenden Straße müssen überdachte Stellplätze/ Carports und Garagen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten.

Vor Garagen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen können überdachte Stellplätze/Carports und Garagen auch ohne Grenzabstand errichtet werden. Die dafür zulässigen Größen solcher Anlagen ergeben sich aus der LBauO (§ 8 Abs. 9 LBauO).

Mit einem Abstand von 3 m zur hinteren Grundstücksgrenze sind überdachte Stellplätze/Carports und Garagen auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke hinter der zweiten Baugrenze zulässig.

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wiesenstraße Änderung 2011“

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Besonderes Wohngebiet – WB (§ 4 a BauNVO)

1.1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 4 a BauNVO als **Besonderes Wohngebiet** festgesetzt.

1.1.2 Entsprechend § 1 Abs.6, Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 a Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen im **"Besonderen Wohngebiet"** unzulässig sind.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet gemäß § 16 (3) BauNVO durch eine Grundflächenzahl und maximal zulässigen Grundfläche sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl – Grundfläche

- 2.1.1 Entsprechend der Planzeichnung (vgl. Nutzungsschablonen) wird für das gesamte „Besondere Wohngebiet“ eine Grundflächenzahl von max. **0,6** festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl – Grundfläche

- 2.2.1 Entsprechend der Planzeichnung (vgl. Nutzungsschablonen) wird für das gesamte „Besondere Wohngebiet“ eine Geschößflächenzahl von max. **1,4** festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

- 2.3.1 *Die in der Planzeichnung bzw. in den Nutzungsschablonen als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) beziehen sich auf die Oberkante Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe. Die festgesetzten Trauf-, bzw. Firsthöhen dürfen bei abschüssiger Straßenfläche und gleichzeitiger Traufständigkeit der Bebauung um 0,5 m überschritten werden.*

Definition und Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen:

Traufhöhe: Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand und der äußeren Dachhaut. Bei der Ermittlung der Traufhöhen wird vom unteren Bezugspunkt bis zum entsprechend definierten Schnittpunkt gemessen.

Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten First bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.

zulässigen absoluten Höhe bleibt gegenüber dem Hauptbaukörper unverändert (Straßenoberkante).

2.4. Vollgeschoße

- 2.4.1 *Die Zahl der Vollgeschoße ist gem. Eintrag in die Nutzungsschablonen als Höchstgrenze mit drei (N1) bzw. zwei (N 2 bis N 4) Vollgeschoßen festgesetzt.*

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

*Für das gesamte „Besondere Wohngebiet“ wird in den mit N1, N 3 und N 4 gekennzeichneten Bereichen die **offene Bauweise** festgesetzt.*

*In dem Baugebietsteil mit der **Kennzeichnung N 2** wird eine **abweichende Bauweise** (einseitige Grenzbebauung) festgesetzt.*

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung in dem gesamten „Besonderen Wohngebiet“ durch **Baugrenzen** festgesetzt.

4.2 Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs.5 LBO von RLP (z.B. Balkone, Wintergärten, Freitreppen, Treppenhäuser) dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von max. 1,5 Meter.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.

5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, wenn die Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

5.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen (GA/ST) zulässig. Garagen, Carports sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig, sie müssen jedoch zu den öffentlichen Verkehrsflächen an der Zufahrtsseite einen Abstand von 5,0 m und zu seitlich verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung + Anschluss anderer Flächen an diese Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1.1 Gemäß der Planzeichnung werden die sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich, Fuß-/Radweg, und Parkplatz) festgesetzt. Die endgültige Aufteilung und der Ausbaustandard der Verkehrsflächen obliegen unter Beachtung des festgesetzten Nutzungszwecks der Ausführungsplanung.

7. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB).

8.1. Flächen und Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

8.1.1 PrivatensGrün

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht als Lagerfläche oder KFZ-Stellplätze genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder im derzeitigen Zustand zu erhalten. *Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücksflächen sind zu übernehmen.*

8.2. Flächen und Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

8.2.1 Öffentliches Grün

Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen heimische Bäume zu pflanzen, die für den spezifischen Standort geeignet sind.

8.3. Unterhaltung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

9. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Schallschutzgutachten erstellt dessen Ergebnis zu beachten ist.

9.1.1 Für die neu zu errichtende Bebauung werden in Anlehnung an die Verkehrslärmschutz Erstattungsrichtlinien (vom Oktober 1987) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume folgende Schallschutzklassen festgelegt:

1) Bewertetes Schalldämm-Maß R'_{w} nach DIN 52210 Teil 5 in dB

2) Schutzklasse (SSK) nach VDI 2719

3) Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den obersten Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachgeschossen gelten Mindestwerte für Außenwände. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das bewertete Schalldämm-Maß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem geforderten Wert liegt.

- 4) Beim Auswechseln vorhandener Fenster ist mindestens die SSK 2 u.a. aus Wärmeschutzanforderung einzubauen.

Beträgt der Flächenanteil des Fensters mehr als 60% der Außenwandflächen, so ist für das Fenster das R´w für Außenwände zu fordern.

Wohnräume			
Berechneter Beurteilungspegel Lr Gemäß RLS – 90	Fenster, Außentüren, Lüftungen		Dächer Außenwände
Am Tage (6.00 – 22.00 Uhr)	SSK	R´w	R´w
dB (A)	---	dB	dB
Trippstadter Str. 7, 9, 11 (Süd-, Ost-, Nordseite) Trippstadter Str. 7-9 (Rückgebäude) Wiesenstr. 2 (Westseite, Ostseite, Südseite) Wiesenstr. 4, 6 – 8 (Nordseite)			
60 – 64	1	25 - 29	30 - 34
Trippstadter Str. 5 Trippstadter Str. 7 Trippstadter Str. 9 (Südostseite) Trippstadter Str. 7-9 (Rückgebäude, Nordost-Nordwestseite) Trippstadter Str. 11 (Nordwestseite, Südostseite) Trippstadter Str. 13 (Nordseite, Südseite) Wiesenstr. 2 (Nordseite)			
65 – 69	2	30 - 34	35 - 39
Trippstadter Str. 9 (Südseite) Trippstadter Str. 11 (Südwestseite) Trippstadter Str. 13 (Westseite)			
70 – 74	3	35 - 39	40 - 44
Schlafräume			
Berechneter Beurteilungspegel Lr Gemäß RLS – 90	Fenster, Außentüren, Lüftungen		Dächer Außenwände
In der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)	SSK	R´w	R´w
dB (A)	---	dB	dB
Trippstadter Str. 7-9 (Rückgebäude, Südseite) Trippstadter Str. 11 (Südostseite, Südseite) Trippstadter Str. 13 (Südseite)			
55 – 59	2	30 - 34	35 - 39

Trippstadter Str. 5 (Südwestseite, Südostseite) Trippstadter Str. 7, 9 Trippstadter Str. 7 - 9 (Rückgebäude, Nordostseite) Trippstadter Str. 11 (Nordwestseite, Westseite) Wiesenstr. 2 (Westseite, Südseite, Ostseite) Wiesenstr. 4 Wiesenstr. 6 (außer Südseite) Wiesenstr. 8 (Nordseite)			
60 – 64	3	35 - 39	40 - 44
Trippstadter Str. 5 (Nordwestseite, Nordostseite) Trippstadter Str. 7 - 9 (Rückgebäude, Nordwestseite) Wiesenstr. 2 (Nordseite)			
65 – 69	4	40 - 44	45 - 49

Sonstige schutzbedürftige Räume			
Berechneter Beurteilungspegel Lr Gemäß RLS – 90	Fenster, Außentüren, Lüftungen		Dächer Außenwände
Am Tage (6.00 – 22.00 Uhr)	SSK	R´w	R´w
dB (A)	---	dB	dB
Trippstadter Str. 11 (Süd-, Ost, Nordseite) Wiesenstr. 2 (Westseite, Südseite, Ostseite) Wiesenstr. 4, 6 Wiesenstr. 8 (Nordseite)			
60 – 64	1	25 - 29	30 – 34
Trippstadter Str. 5, 7, 9 (Südostseite) Trippstadter Str. 7 – 9 (Rückgebäude, Nordostseite, Nordwestseite) Trippstadter Str. 11 (Nordwestseite, Südostseite) Trippstadter Str. 13 (Nordseite, Südseite) Wiesenstr. 2 (Nordseite)			
65 – 69	2	30 - 34	35 – 39
Trippstadter Str. 9 (Südwestseite) Trippstadter Str. 11 (Südwestseite) Trippstadter Str. 13 (Westseite)			
65 – 69	3	35 - 39	40 - 44

Sonstige schutzbedürftige Räume			
Unterrichtsräume, Konferenz- und Vortragsräume, Büros, allgemeine Laborräume			
Berechneter Beurteilungspegel Lr Gemäß RLS – 90	Fenster, Außentüren, Lüftungen		Dächer Außenwände

Am Tage (6.00 – 22.00 Uhr)	SSK	R'w	R'w
dB (A)	---	dB	dB
Trippstadter Str. 5, 7, 9 (Südostseite) Trippstadter Str. 7 – 9 (Rückgebäude, Nordostseite, Nordwestseite) Trippstadter Str. 11 (Nordwestseite, Südostseite) Trippstadter Str. 13 (Nordseite, Südseite) Wiesenstr. 2 (Nordseite)			
65 – 69	1	25 - 29	30 – 34
Trippstadter Str. 9 (Südwestseite) Trippstadter Str. 11 (Südwestseite) Trippstadter Str. 13 (Westseite)			
70 – 74	2	30 - 34	35 – 39

9.1.2 Von den Festsetzungen des Punktes 7.1 kann nur abgewichen werden, wenn nach einem einschlägigen Verfahren im Einzelfall ein geringeres notwendiges Schalldämm-Maß nachgewiesen wird.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 6 LBauO)

1. Dächer

1.1 Dachformen und Dachneigen

- a) Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.
- b) Andere Dachformen, wie z.B.: Zeltdächer, Tonnendächer sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich in den vorgegebenen Gestaltungsrahmen ohne Widerspruch einfügen.
- c) Die zulässige Dachneigung ist bei Neubauten mit 25° bis 38° festgesetzt. Andere Dachneigungen sind nur bei Umbauten an bestehenden Gebäuden oder bei Angleichung von Dächern an eine bestehende Grenzbebauung zulässig.

1.2 Dächer von Garagen und Nebengebäuden

Für die ausnahmsweise zulässigen Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind neben den Dachformen nach Punkt 1.1 auch Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 4° zulässig, wenn sie mit einer Kiesschicht von mindestens 5 cm bedeckt sind.

1.3 Dacheinschnitte, Dachaufbauten

- a) Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien oder Dachterrassen sind, bezogen auf die jeweilige Gebäudeseite, nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig.
- b) Gauben und ähnliche Dachaufbauten sind auf den geneigten Dachflächen einzeln nur bis zu einer Breite von 2,00 m zulässig. Insgesamt dürfen sie die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

1.4 Materialien

- a) Zur Eindeckung von geneigten Dachflächen dürfen allgemein nur Tonziegel und/oder eingefärbte Betondachsteine verwendet werden.

Andere Materialien z.B.: Kupfer- /Zinkbleche sind nur als Ausnahmen zulässig.

- b) Hell glänzende Materialien sind zur Dacheindeckung unzulässig.

2. Fassaden

Fassaden sind entsprechen der umgebenen Bebauung kleinteilig zu gliedern und zu gestalten:

Große Fassadenlängen sind durch vertikale Gliederung wie z.B. Erker, Höhenversprünge der Trauf- bzw. Firstlinie, Eingänge usw. in klar ablesbare Abschnitte so zu unterteilen, daß benachbarte Fassaden sinngemäß ergänzt bzw. weitergeführt werden.

- a) Vorhandene Fassadengliederungen wie Gesimse, horizontale Sandsteinbänder, Fenster- und Türeinfassungen sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- b) Großflächige Fassadenverkleidungen mit hochglänzenden Metallblechen, Kunststoffen oder ähnliche Materialien und Wandfliesen außerhalb des Sockelbereiches sind nicht zulässig
- c) Die Farbgebung von Gebäuden, die in einer optischen Beziehung zueinanderstehen, ist so aufeinander abzustimmen, dass grelle Kontraste vermieden werden.
- d) Anstriche, die in Form und Material die Fassadengliederung überspielen, sind unzulässig.
- e) Freistehende Grenz- und Brandwände sind in Farbe und Material den sonstigen Fassaden des Gebäudes anzupassen.
- f) Die Errichtung von Schaufenstern ist nur im Erdgeschoß zulässig. Durchlaufende Glasfronten mit dahinter zurückgesetzten tragenden Bauteilen wie Stützen, Wandscheiben usw. sind nicht zulässig.
 Schaufenster sollen in Anordnung und Proportion auf die Gliederung des Gesamtgebäudes und der näheren Umgebung abgestimmt sein.

3. Werbeanlagen

3.1 Allgemein

- a) Die Verwendung von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern ist unzulässig.
- b) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- c) Werbeanlagen dürfen Gesimse, Erker, Tore, Pfeiler u.ä. nicht in ihrer gestalterischen Wirkung beeinträchtigen
- d) Werbeanlagen auf freistehenden Giebeln dürfen nicht mehr als 10% der sichtbaren Wandflächen überdecken.

3.2 Waagerechte Werbeanlagen

Sie sind nur zulässig, wenn:

- a) Ihre Gesamtlänge max. 2/3 der Gebäudefront beträgt.
- b) Ihre Gesamthöhe nicht mehr als 0,8 m beträgt und die Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses nicht überragen

3.3 Senkrechte Werbeanlagen

Sie sind nur zulässig, wenn:

- a) Einschließlich ihrer Befestigung nicht mehr als 1,00 m auskragen
- b) Ihre Gesamthöhe maximal 1,5 m beträgt und die Oberkante der Traufe des Gebäudes nicht überschritten wird.

4. Automaten

- 4.1 Automaten sind allgemein nur in Hauseingängen oder Passagen zulässig.
- 4.2 Sie sind als Ausnahmen an Hauswänden zulässig, wenn sie bündig an die Hauswand eingelassen sind.

5. Garagen und Nebengebäude

Garagen und andere Nebengebäude sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild dem Hauptgebäude anzugleichen.

6. Einfriedungen, Stützmauern

- 6.1 Die Gesamthöhe straßenseitiger Einfriedungen darf 1,80 m über OK Bürgersteig nicht überschreiten.
Als Materialien sind Mauern, freiwachsende Hecken, Stahlgitter und Holzzäune zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit freiwachsenden Hecken zulässig.
- 6.2 Werden Mauern als Einfriedung eingesetzt, so sind diese nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über OK Bürgersteig zulässig.
- 6.3 Auf den Grundstücken sind Stützmauern zur Überbrückung von Geländeunterschieden bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem tieferliegenden Gelände zulässig.
- 6.4 Die an den Bahnkörper angrenzenden Grundstücke sind aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, entlang des Bahngeländes, wirksam einzufrieden.

7. Zufahrten

Sämtliche privaten Hauszugangswege und Zufahrten sind mit einem dauerhaften Belag bis zu einer maximalen Breite von 6,00 m zu befestigen. Hierfür sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Ausgefertigt:

Hochspeyer, den _____

Ortsbürgermeister Hans Norbert Anspach