

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1998 (BGBl. I, S. 2902)

in Verbindung mit §§ 1, 4, 6, 8, 12 - 23 Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132),
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung
und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3-6 BauNVO als Ausnahmen genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Im Dorfgebiet (MD) sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 6-9 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

2. **Höhe und Stellung der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 16 - 23 BauNVO)**

- 2.1 Für die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt als Bezugshöhe die gemittelte fertige Oberfläche der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außenseite mit der Dachhaut (-Oberkante) bzw. der Oberkante der Wand.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO.
- 2.3 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen.

3. **Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) / Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB**

- 3.1 Auf den bisher nicht bebaubaren Grundstücken ist das Einleiten von unverschmutztem Oberflächenwasser (z. B. Dachwasser) in das Kanalsystem nicht gestattet. Das Wasser ist möglichst zuerst auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. auf dem Grundstück zu versickern. Ansonsten sind die anfallenden Niederschlagswasser in

die öffentliche Straßenverkehrsfläche abzuleiten. Von dort gelangen sie in die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

- 3.2 Die „private Grünfläche -Gewässerschutzstreifen- als Gemeinschaftsanlage“ zugleich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient sowohl als Gewässerschutzstreifen als auch dem Ausgleich der durch private Vorhaben verursachte Eingriffe in den Naturhaushalt.
- 3.3 Die „öffentliche Grünfläche – Gewässerschutzstreifen“ - zugleich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient sowohl als Gewässerschutzstreifen als auch dem Ausgleich der durch öffentliche Vorhaben verursachte Eingriffe in den Naturhaushalt.
- 3.4 Auf den „privaten Grünflächen - Gartenland -“ sind Nebengebäude und ähnliche baulichen Anlagen unzulässig.
- 4. **Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 4.1 Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege Amt Speyer zu gegebener Zeit/rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Amt, diese, sofern notwendig überwachen kann. 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 zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die Absätze 1 und 2 unter Punkt 9.1 entbinden den Bauträger/Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- 4.2 Bauliche Anlagen auf Grundstücken, über denen sich die elektrische (20 kV-) Freileitung einschließlich ihrer Schutzstreifen befindet, bedürfen der Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens.