



Bebauungsplan "**Flurgraben** (Neufassung mit Erweiterung)", **III. Änderung**
(Textfestsetzungen)
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

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 23.01.1990 (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)

und

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

nach § 88 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

geltend für

den Bebauungsplan "**Flurgraben** (Neufassung und Erweiterung)"
und dessen "I. Änderung", "II. Änderung" und "IV. Änderung"

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

- 1.1 Im Westteil des Plangebietes sind "Reine Wohngebiete" (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.
 - 1.1.1 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zugelassen.
- 1.2 Im östlichen Planbereich sind "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2.1 Ausnahmsweise können die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO genannten Nutzungen zugelassen werden. Tankstellen sind unzulässig.
- 1.3 Am Südostrand des Plangebietes ist ein "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
 - 1.3.1 Die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen und Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
 - 2.1.1 die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
 - 2.1.2 die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO
 - 2.1.3 die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind (aufgrund von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Dementsprechend ist in der Planzeichnung jeweils die GFZ festgesetzt.
- 2.3 Bei der Ermittlung der Grundflächen (für die GRZ) sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von den unter Nr. 1, 2 und 3 genannten Anlagen mitzurechnen.

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Die Bauweise wird festgesetzt

3.1.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.1.2 Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird die Gebäudelänge auf maximal 16 m begrenzt. Bei Doppelhäusern gilt dieses Längenmaß für beide Doppelhaushälften zusammen.

3.1.3 Im Plan ist eingetragen, in welchen Teilen des Baugebietes nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

3.1.4 Wird eine Doppelhaushälfte an einer seitlichen Grenze zugelassen, so muss der Nachbar an derselben Grenze anbauen und sein Gebäude entsprechend anpassen.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch

3.2.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

3.2.2 Umgrenzungen von Flächen für Garagen aufgrund § 23 Abs. 5 BauNVO.

4. **Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen sowie Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 2 BauGB)**

4.1 Gestalterisch wichtige Firstrichtungen sind im Plan vorgeschrieben. Sind im Plan zwei Firstrichtungen eingetragen, kann eine davon gewählt werden.

4.2 Die Sockelhöhen (= Oberkante fertiger Erdgeschoss-Fußboden) werden mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anstoßenden Verkehrsfläche (Erschließungsanlage) festgelegt.

4.3.1 Die Breite der Wohnbaugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden auf 25 m als Höchstmaß begrenzt.

4.3.2 Als Grundstücksbreite gilt diejenige an der Straßenverkehrsfläche, bei Eckgrundstücken die kürzere Seite. Haben Baugrundstücke eine stark vom Rechteck abweichende Form, ist die gemittelte Breite (zwischen Straßen- und rückwärtiger Grenze) maßgebend.

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

5.1 **Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)

5.1.1 Stellplätze, ober- und unterirdische Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und auf den überbaubaren Flächen zulässig.
Angaben im Plan innerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der vorgelagerten Stellplätze gelten als Empfehlung.

5.1.2 Sind im Plan an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen für Garagenbauten überbaubare Flächen ausgewiesen, so dürfen - wenn zwei seitliche Grenzabstandsflächen einzuhalten sind - Garagen trotzdem nur in einer seitlichen Grenzabstandsfläche gebaut werden.
Eine der beiden seitlichen Grenzabstandsflächen muss von jeglicher Bebauung frei bleiben (seitliche Grenzabstandsfläche = Bauwich).

5.1.3 Die Kfz-Stellplatztiefe beträgt mind. 5 m, wenn sie im Bebauungsplan nicht anders vermaßt ist.

5.2 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

5.2.1 Nebengebäude und Behelfsbauten werden nur innerhalb der Baugrenzen und auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen zugelassen.
Sind in der Planzeichnung an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen für Garagen überbaubare Flächen ausgewiesen, so dürfen, wenn zwei seitliche Grenzabstandsflächen einzuhalten sind, Nebengebäude trotzdem nur in einer seitlichen Grenzabstandsfläche anstelle oder im Zusammenhang mit einer Garage gebaut werden.
Eine der beiden seitlichen Grenzabstandsflächen muss von jeglicher Bebauung frei bleiben (seitliche Grenzabstandsfläche = Bauwich).

5.2.2 Terrassen und überdachte Sitzplätze dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 15 m² auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5.2.3 Müllboxen, Außentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste und Hauseingangsanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

6. **Sonstige Festsetzungen**

6.1 **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1.1 Im Bereich der elektrischen (20 kV-) Freileitungstrasse ist eine "private Grünfläche" zugleich als "Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" festgesetzt.

- 6.1.2 Die in der Planzeichnung dargestellten "Grünflächen" für Spielplätze und Grünanlagen sind als "öffentliche Grünflächen" festgesetzt

6.2 **Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)**

- 6.2.1 Nordwestlich der bestehenden elektrischen (20 kV-) Freileitungstrasse ist "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.
- 6.2.2 Die landwirtschaftlichen Wege (Wendewege zur Feldbewirtschaftung) sind als Rasenwege auszubilden.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Schutzflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22, 24 und 25 BauGB)**

- 7.1 Am Nordwestrand der Wohngebiete ist eine (private) "Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzt.
Diese Fläche als Gemeinschaftsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) ist gemäß § 9 Abs. 1a BauGB allen Grundstücken im Plangebiet zugeordnet, auf denen aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten und zulässig sind.
Nicht zugeordnet werden die Baugrundstücke, auf denen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (16.03.1994) der "IV. Änderung" des Bebauungsplanes "Flurgraben" bereits Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt sind, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) und als erschlossene Baugrundstücke gebildet waren.
- 7.2 Auf der "Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" sind folgende Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt, durch die gleichzeitig der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauung ausgeglichen werden soll:
- 7.2.1 Die "Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" ist unterhalb der Leitungstrasse in 15 m Breite als extensives Grünland anzulegen und durch einmalige Mahd im Oktober zu unterhalten. Ein 6 m breiter Streifen im östlichen Rand ist mit einer dreireihigen Baum- und Strauchpflanzung zu versehen und einzusäen. Die Artenauswahl ist aus einer Liste einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher zu treffen.
- 7.3 Koniferen sind zur Abgrenzung der Wohngrundstücke nicht zulässig.

8. **Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- 8.1 Für bauliche Anlagen (auch Aufschüttungen) in einem Abstand von bis zu 10 m zum Schlittgraben, Flurstück Nr. 4600/7 (auch Hörsten- oder Flurgraben genannt) ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
- 8.2 Bauliche Anlagen auf Grundstücksteilflächen, über denen sich die elektrische (20 kV-) Freileitung einschließlich ihrer Schutzstreifen befindet, bedürfen der Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens (Pfalzwerke).

9. **GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

9.1 **Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 9.1.1 Allgemein sind Satteldächer mit 30°-35° Dachneigung zulässig. Bei eingeschossigen Einzelhäusern sind nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 18°-35° zulässig.
Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
- 9.1.2 Die Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken. Sonnenkollektoren sind zulässig.
- 9.1.3 Die Dächer von Tiefgaragen und überdeckten Sammelgaragen müssen begrünt werden.
- 9.1.4 Begrünte Flachdächer müssen mit einer Erdschicht (Nährsubstrat) mindestens 8 cm dick abgedeckt werden, und sollten insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten bepflanzt und so erhalten werden (Trockendach).
- 9.1.5 Bei bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer Art, Dachneigung und Eindeckung wiederhergestellt werden.

9.2 **Kniestöcke (Drempel) (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 9.2.1 Kniestöcke sind nur in den im Plan gekennzeichneten Teilen des Plangebietes und nur bei Gebäuden mit nicht mehr als einem Vollgeschoss zulässig.
Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Kniestöcke unzulässig.
- 9.2.2 Die Kniestockhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Oberkante Rohdecke (über dem obersten Geschoss, das kein Dachgeschoss ist) und dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand-Außenseite mit der (Oberfläche der) Dachhaut.
Aufkantung der Decke (über dem obersten Geschoss, das kein Dachgeschoss ist) gelten ab 0,30 m als Kniestock.

9.3 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 9.3.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht den Anbauten) sind Dachgauben zulässig.
Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 50 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten.
Die Einzelbreite einer Gaube ist auf höchstens 2,50 m beschränkt.
Ihre Traufhöhe ist auf 2,30 m über der fertigen Fußbodenhöhe des (untersten) Dachgeschosses begrenzt.
- 9.3.2 Die Länge eines Dacheinschnittes darf bis zu einem Drittel der Trauflänge betragen, jedoch maximal 5 m. Unterhalb eines Dacheinschnittes muss die Dachfläche mindestens 1 m breit sein (Falllinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 9.3.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln (Giebelwand-Außenflucht) und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.

9.4 **Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 9.4.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig.
Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 9.4.2 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zugelassen:
- a) Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen bis 0,40 m Höhe; einzelne Pfeiler dürfen bis 1,20 m hoch ausgeführt werden;
 - b) Holzzäune bis 0,50 m Höhe;
 - c) andere durchsichtige Umzäunungen bis 0,80 m Höhe, wenn sie mit Hecken, Stauden oder Gehölzen dicht hinterpflanzt sind;
 - d) winterharte Hecken bis 0,80 m Höhe und einzelne Gehölze oder Gehölzgruppen bis 1,50 m Höhe, jedoch keine Koniferen.
- 9.4.3 Für Hausgruppen und -reihen können andere einheitliche Einfriedungen zugelassen werden.
Ausnahmsweise kann die Wiederherstellung vorhandener Einfriedungen in gleicher Art und Höhe und gleichem Material zugelassen werden, wenn das für das Orts- und Straßenbild positiv ist.
- 9.4.4 In Sichtflächen an den Einmündungen und Kreuzungen von Straßen dürfen Einfriedung und Bepflanzung nicht höher als 0,80 m sein.
Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.
- 9.4.5 Pkw-Stellplätze bzw. Zufahrten zu Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.

- 9.4.6 Einzelne Stellplätze (insbesondere die Stellplätze vor den Garagen), die auf denselben oder verschiedenen Grundstücken nebeneinander liegen, dürfen grundsätzlich nicht auf beiden Seiten eingefriedet werden. Nur wenn die Stellplatzfläche mindestens 6 m (2 Stellplätze nebeneinander) breit ist, kann auf der zweiten Seite ausnahmsweise eine Einfriedung zugelassen werden.

9.5 **Unbebaute Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 9.5.1 Die Vorgartenflächen dürfen, mit Ausnahme des erforderlichen Zugangs, der Zufahrt bzw. des ausgewiesenen Stellplatzes nicht befestigt werden.
- 9.5.2 Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht.
- 9.5.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsstätten oder Lagerflächen benutzt werden. Müllbehälter sind in Vorgärten ohne Sichtschutz unzulässig. Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.5.4 Die Brüstungen von Wohnterrassen und der Fuß und die Krone von Stützmauern sind intensiv zu begrünen.
- 9.5.5 Nicht bebaute und unbefestigte Flächen sind gärtnerisch gestaltet anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.5.6 Pkw-Stellplätze bzw. Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig, z. B. mit Rasingittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder wassergebundener Decke, zu befestigen. Dies gilt nicht für Stellplätze in und auf Gebäuden.

Neustadt an der Weinstraße, den 24.11.1999
S T A D T V E R W A L T U N G

gez. Dr. Weiler

Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

- I.** Die Änderung der Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Neustadt an der Weinstraße, den 24.11.1999
S T A D T V E R W A L T U N G

gez. Dr. Weiler

Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

- II.** Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am 02.12.1999 unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB.

Neustadt an der Weinstraße, den 03.12.1999
S T A D T V E R W A L T U N G

gez. Dr. Weiler

Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister