



Bebauungsplan "Im Erb, Teil Süd"

im Ortsbezirk Hambach

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

GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN (Örtliche Bauvorschriften)

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauGB)

- 1.1 Im Plangebiet ist ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Wohngebäude und die in § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen.
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden (aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch
- 2.1.1 die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO
- 2.1.2 die maximale Grundfläche (GR), gemäß § 19 BauNVO
- 2.1.3 die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) als Traufhöhe (TH), gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO.
- 2.2 Für die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gilt:
- 2.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche ist nur im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen ausnutzbar.
- 2.2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- Für solche Anlagen gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.
- 2.2.3 Die Höhe der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) wird begrenzt durch die maximale Traufhöhe (TH). Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut (-Oberfläche) bzw. der Oberkante der Wand.
- Es ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m über der Bezugshöhe zulässig.
Als Bezugshöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFH über NN), die als Höchstmaß in m über Normal Null in der Planzeichnung festgesetzt ist.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Plangebiet ist "offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.1.1 In der Planzeichnung ist angegeben, in welchen Teilen der Baugebiete

- nur Einzelhäuser
- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden (in der Planzeichnung) bestimmt durch

3.2.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

3.2.2 Umgrenzungen von Flächen für Garagen.

3.2.3 Auf den sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen können (aufgrund von § 23 Abs. 5 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe der dafür getroffenen Festsetzungen zugelassen werden.

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung (Firstrichtung des Hauptbaukörpers) bestimmt. Ist keine Hauptfirstrichtung eingezeichnet, sind Gebäude wahlweise entweder parallel oder senkrecht zur vorderen (straßenseitigen) Baugrenze anzuordnen.

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

4.1 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen (auf den überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

4.2 Stellplätze sind nur auf den dafür und auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen (auf den überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

Die Tiefe von Kfz-Stellplätzen beträgt mindestens 5 m, wenn sie in der Planzeichnung nicht anders vermaßt ist.

4.3 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Terrassen und Sitzplätze, Müllboxen, Außentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste und Hauseingangsanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Nebengebäude (z. B. Geräteschuppen, Gartenlauben, Hundezwinger) sind im Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) unzulässig.

- 4.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

5. **Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 5.1 Da im Plangebiet vorrangig Familienheime geplant sind, sind in Wohngebäuden jeweils höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6. **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

- 6.1 Die Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden = OKEF) wird in der Planzeichnung als Maximalhöhe über Normal-Null (NN) für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgelegt. Wenn im Plan keine Festlegung getroffen ist, darf die Sockelhöhe max. 50 cm über der gemittelten fertigen Höhe (Oberkante) der an das Baugrundstück anstoßenden Straßenverkehrsfläche (Erschließungsfläche) betragen.
- 6.2 Bei (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden mit größeren Sockelhöhen dürfen diese beim Um- und Wiederaufbau ausnahmsweise beibehalten bzw. wiederhergestellt werden.

7. **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und für Leitungsrechte zu diesem Zweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 21 BauGB)**

- 7.1 Eine öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB ist zugleich als "Retentionsfläche" (Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche wird das ihr von der Straßenverkehrsfläche zugeleitete Niederschlagswasser sowie das überschüssige (nicht verwertete oder nicht versickerte) Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke zurückgehalten, damit es verdunsten und (soweit es die Bodendurchlässigkeit erlaubt) versickern kann.
- 7.2 Um das Niederschlagswasser oberflächlich zur Retentionsfläche zu leiten und für eine Abwasserleitung, ist eine "mit Leitungsrechten zu belastende Fläche" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Abwasser-Entsorgungsträgers festgesetzt.

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

8.1 Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 1a BauGB)

8.1.1 Ein bestehender Garten ist als "Private Grünfläche -Gartenland-" festgesetzt. Auf dieser Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig und es ist je 100 m² ein Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen bzw. zu erhalten.

8.1.2 Die ausgewiesenen "Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind zugleich als "Flächen zum Ausgleich (im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB)" gemäß § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche sind Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen, soweit es mit der Retentionsmulde vereinbar ist. Der Unterwuchs ist als blumen- und kräuterreiche Wiese anzulegen, die extensiv zu unterhalten ist. Auf der Fläche dürfen keine Pestizide und Düngemittel eingesetzt werden. Es ist eine Mahd jährlich nach dem 15. Juni vorzunehmen.

8.2 Zuordnung der "Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich" (§ 9 Abs. 1a BauGB)

8.2.1 Von den "öffentlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich" wird ein Anteil von 39 % den öffentlichen Grundstücksflächen, insbesondere den Verkehrsflächen, deren Versiegelung als Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu erwarten ist, zugeordnet.

8.2.2 Ein Anteil von 61 % der "öffentlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich" wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den geplanten privaten Baugrundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht (vorbereitet) werden.

8.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zu deren Minderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.3.1 Entlang der Dammstraße wird am Rand der geplanten Baugrundstücke eine "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen" durch den Verkehrslärm bzw. zu seiner Minderung festgesetzt. Auf dieser Fläche ist

a) innerhalb der Baugrenzen durch die Gebäude selbst bzw. durch die Wintergärten innerhalb der dafür festgesetzten Flächen der Schallschutz für die westlich der "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" liegenden Grundstücksteile zu gewährleisten,

b) durch Schallschutzwände als Verbindungselemente zwischen den Wintergärten bzw. den Gebäuden der Schallschutz für die westlich der "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" liegenden Grundstücksteile zu gewährleisten. Die Höhe der Schallschutzwände darf die Höhe von 4,50 m über der Oberkante der Dammstraße nicht überschreiten.

Die für die Aufenthaltsräume vorgesehenen Gebäudeteile und Wintergärten entlang der Dammstraße sind straßenseitig mit Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse II R'_{w} 30 bis 34 dB, $R_{w,p}$ Prüfstand ≥ 32 dB) zu versehen.

Die Schalldämmung (R'_{w}) der sonstigen Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen wie Wände, Decken, Dachhaut etc. muss bis zu einem Fensteranteil von 50 % an der Gesamtaußenfläche eines Aufenthaltsraums mindestens 40 dB, bei höheren Fensteranteilen 45 dB betragen. In Aufenthaltsräumen, die in der Nacht genutzt werden, wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmer, sind außerdem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, die mindestens der Schallschutzklasse der Fenster entsprechen. Rollladenkästen haben ebenfalls mindestens die Schalldämmung der Fenster aufzuweisen.

9. **Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

9.1 In der Planzeichnung ist an der Einmündung des Horstweges in die Dammstraße als klassifizierte (Landes-) Straße L 512 das gebotene Sichtfeld (Sichtdreieck 5 x 70 m für Anfahrtsicht bis 50 km/h) eingezeichnet. Der Bereich des Sichtfeldes ist ab einer Höhe von 0,80 m (über der Straßenfläche) freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,80 m Höhe sind unzulässig; einzelne hochstämmige Bäume, durch die die Sicht nicht behindert wird, können zugelassen werden.

9.2 Das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, weist auf folgendes hin:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wird diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

10. GESTALTUNGS - VORSCHRIFTEN (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

10.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 10.1.1 Dachform: Es sind nur geneigte Dächer als Satteldächer zulässig. Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern zu errichten. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen begrünt werden.
- 10.1.2 Dachneigung: Es ist eine Dachneigung zwischen 45° und 50° (alter Teilung) zulässig.
Wenn keine Dachneigung festgesetzt ist, sind die Nachbargebäude bezüglich Dachneigung und -form maßgebend.
Untergeordnete Gebäudeteile, wie Gauben, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen davon abweichende Dachneigungen erhalten.
- 10.1.3 Dacheindeckung: Geneigte Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Dachpfannen einzudecken. Ausnahmsweise sind sich der Dachfläche unterordnende Sonnenkollektoren und Glaseindeckungen zulässig. Unbekieste Papp- oder Foliendächer, Well- und helle Faserzementplatten-Eindeckungen sowie farbige, durchscheinende Eindeckungen sind unzulässig.
- 10.1.4 Neue Flachdächer sind zu begrünen. 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).
- 10.1.5 Bei (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer bisherigen Art, Dachneigung und Eindeckung bei Um- und Wiederaufbau beigehalten bzw. wiederhergestellt werden.

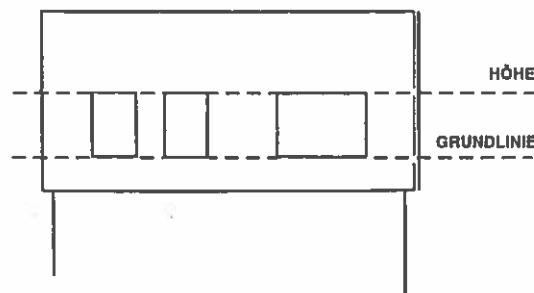
10.2 Kniestöcke (Drempel) (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 10.2.1 Kniestöcke sind nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss (d. h. nur direkt auf der Decke über dem Erdgeschoss) zulässig und dürfen maximal 0,90 m hoch sein. Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind Kniestöcke unzulässig.
- 10.2.2 Eine Aufkantung der Decke über dem obersten Vollgeschoss (das kein Dachgeschoss ist) gilt über 30 cm Höhe als Kniestock.
- 10.2.3 Die Kniestockhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Oberkante der Rohdecke (über dem obersten Geschoss, das kein Dachgeschoss ist) und dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand-Außenseite mit (der Oberfläche) der Dachhaut.

- 10.2.4 Bei Gebäuderücksprüngen, die weniger als die halbe Länge der traufseitigen Gebäude-Außenwand einnehmen, dürfen sich bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss Kniestockhöhen von maximal 1,50 m (gemessen bis Oberkante der Dachhaut) ergeben.

10.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 10.3.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht auf Anbauten und Garagen) sind Dachgauben zulässig.
Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 50 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten.
Ihre Traufhöhe ist auf 2,30 m über der fertigen Fußbodenhöhe des (untersten) Dachgeschosses begrenzt.
Werden mehrere Gauben oder Einschnitte auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf einer einheitlichen Grundlinie anzuordnen (vgl. untenstehende Skizze), und es ist jeweils ein einheitliches Format zu wählen.
- 10.3.2 Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche auf einer einheitlichen Grundlinie angeordnet werden und die gleiche Höhe einhalten (vgl. untenstehende Skizze). Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.



- 10.3.3 Die Länge bzw. untere Ansichtsbreite eines Dacheinschnittes darf bis zu einem Drittel der Trauflänge betragen, jedoch maximal 5 m. Unterhalb eines Dacheinschnittes muss die Dachfläche mindestens 1,50 m breit sein (Falllinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 10.3.4 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln (Giebelwand-Außenflucht) und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.

10.4 Parabolantennen (§ 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Es ist je Wohngebäude nur eine Antenne zulässig.
Parabolantennen dürfen nur auf Dachflächen angebracht werden.
Die Farbe der Antennenschüssel ist der Dacheindeckung anzupassen.

10.5 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 10.5.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig.
Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 10.5.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen zugelassen:
- a) Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen bis 0,50 m Höhe; einzelne Pfeiler dürfen bis 1,00 m hoch ausgeführt werden;
 - b) Holzzäune bis 0,50 Höhe;
 - c) andere durchsichtige Umzäunungen (z. B. Drahtzäune) bis 0,80 m Höhe, wenn sie mit Hecken, Stauden oder Gehölzen dicht hinterpflanzt sind;
 - d) winterharte Hecken bis 0,80 m Höhe und
 - e) einzelne Gehölze oder Gehölzgruppen bis 1,50 m Höhe, jedoch keine Koniferen.
- 10.5.3 Auf der "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Lärmschutz" sind zweckentsprechende Lärmschutzelemente (Wände oder Mauern) als Einfriedungen mit größerer Höhe ausnahmsweise zulässig. Diese Höhe ist auf 4,60 m über der Straßenfläche der Dammstraße beschränkt.
- 10.5.4 Kfz-Stellplätze bzw. Zufahrten zu Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.
- 10.5.5 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 und andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.
- 10.5.6 In Sichtfeldern (Sichtdreiecksflächen) an den Einmündungen und Kreuzungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzung nicht höher als 0,80 m sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden, wenn die Sicht nicht behindert wird.
- 10.5.7 Pkw-Stellplätze bzw. Zufahrten zu Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.
- 10.5.8 Einzelne Stellplätze (insbesondere die Stellplätze vor den Garagen), die auf demselben oder verschiedenen Grundstücken nebeneinander liegen, dürfen grundsätzlich nicht auf beiden Seiten eingefriedet werden. Nur wenn die Stellplätze mindestens 6 m (2 Stellplätze nebeneinander) breit ist, kann auf der zweiten Seite ausnahmsweise eine Einfriedung zugelassen werden.

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

- 10.6.1 Die Vorgartenflächen dürfen, mit Ausnahme des erforderlichen Zugangs, der Zufahrt bzw. des ausgewiesenen Stellplatzes nicht befestigt werden.
- 10.6.2 Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht.
- 10.6.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsstätten oder Lagerflächen benutzt werden. Müllbehälter sind in Vorgärten ohne Sichtschutz unzulässig.
- 10.6.4 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 10.6.5 Pkw-Stellplätze bzw. Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig, z. B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder wassergebundener Decke, zu befestigen. Dies gilt nicht für Stellplätze in Gebäuden.

Neustadt an der Weinstraße, den 15.02.2001
STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

