



Bebauungsplan "**Bergsteinstraße**" (Regenrückhaltebecken)

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

nach § 88 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**)
vom 09.12.1998 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO) und höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 1.1 Im Plangebiet ist ein "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude.
- 1.2 Alle in § 3 Abs. 3 BauGB genannten Nutzungen werden als Ausnahmen nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 Es sind in einem Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte ist dabei als selbstständiges Wohngebäude anzusehen.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
 - 2.1.1 die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
Bei der Ermittlung der Grundflächen (für die GRZ) 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 Baugrundstück lediglich unterbaut wird,mitzurechnen.
 - 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
Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind gemäß § 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 Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Die Bauweise wird festgesetzt als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 3.1.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 3.1.2 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 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bzw. Umgrenzungen von Flächen für Garagen.

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

- 4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird in der Planzeichnung durch die Firstrichtung festgelegt. Diese ist für den Hauptbaukörper maßgebend. Bei Winkelhäusern gilt die Firstrichtung für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.
- 4.2 Die Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO) wird durch die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) = Sockelhöhe bestimmt. Als Erdgeschoss gilt das unterste Vollgeschoss.
Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, wird die Sockelhöhe (= Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, EFH) mit höchstens 0,30 m über der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgelegt.

5. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)**

- 5.1 Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen auf den überbaubaren Flächen zulässig. Stellplatzüberdachungen (Carport) gelten als Garage und sind auf den Flächen für Stellplätze unzulässig.
- 5.2 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,0 m, wenn sie in der Planzeichnung nicht anders vermaßt ist.
- 5.3 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.4 Die Länge von Garagen und im Zusammenhang damit errichteter Nebengebäude dürfen entlang der Grundstücksgrenze zusammen höchstens 10 m betragen.
- 5.5 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, jedoch keine Nebengebäude, sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Als solche Nebenanlagen gelten insbesondere: Außentreppen, Sitz- und Grillplätze, Teppichklopfstangen und Müllboxen.
- 5.6 Geräteschuppen und ähnliche Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Flächen und den Flächen für Garagen zulässig.
- 5.7 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Grünflächen sowie Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, und 16 BauGB)**

- 6.1 Die "private Grünfläche -Gartenland-" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ist zugleich als "private Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich ist die Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser (z. B. von Dachflächen) in das Kanalsystem nicht gestattet. Das Niederschlagswasser ist zuerst auf dem Baugrundstück und insbesondere innerhalb der "privaten Grünfläche -Gartenland-" zurückzuhalten bzw. zu versickern. Dazu ist eine ca. 30 cm tiefe Retentionsmulde auf dieser Fläche zu schaffen. Ist das Retentionsvolumen auf den "privaten Grünflächen" ausgeschöpft, können die überschüssigen Wassermengen breitflächig in den nördlich verlaufenden Graben überlaufen.

- 6.2 Für das geplante Rückhaltebecken wird eine "öffentliche Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser" zugleich als "öffentliche Fläche für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses" festgesetzt.
- 6.3 Der Hagenbach (Kanzgraben) wird einschließlich seiner Uferböschungen und des für Gewässerschutz und -pflege erforderlichen Geländestreifens als "Wasserfläche" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

7. **Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

- 7.1 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur Landschaft durch das Regenrückhaltebecken wird die "Wasserfläche" des Hagenbachs zugleich als "Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB" festgesetzt.
- 7.2 Diese Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich werden dem Grundstück, auf dem das Regenrückhaltebecken geplant ist, zugeordnet.

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

- 8.1 Das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, weist auf folgendes hin:

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, sofern notwendig, diese 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 zutage kommende 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 8.1 entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

9. **Gestaltungs - Vorschriften (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

9.1 **Dächer**

- 9.1.1 Dachform: Es sind nur Sattel- und Walmdächer - jedoch keine Krüppelwalmdächer - zulässig.
Für Nebengebäude und Garagen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig, wenn die Dachflächen begrünt werden.
- 9.1.2 Dachneigung: Es ist eine Dachneigung von 25° - 30° zulässig.
- 9.1.3 Dacheindeckung: Die Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken.
Sonnenkollektoren sind zulässig.
- 9.1.4 Zu begrünende Flachdächer müssen mit einer mindestens 8 cm dicken Erdschicht (Nährsubstrat) abgedeckt werden, und sollten insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten bepflanzt und so erhalten werden (Trockendach).

9.2 **Kniestöcke (Drempel)**

- 9.2.1 Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind Kniestöcke unzulässig.
Aufkantung der Decke (über dem obersten Geschoss, das kein Dachgeschoss ist) über 0,30 m Höhe gelten als Kniestock.
- 9.2.2 Wenn zwei Vollgeschosse zulässig sind, jedoch ein Gebäude mit nur einem Vollgeschoss errichtet wird, sind ausnahmsweise Kniestöcke mit max. 0,90 m Höhe zulässig.
- 9.2.3 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.

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

- 9.3.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig.
Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 9.3.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Baugrundstücke Einfriedungen mit max. 1,0 m Höhe erhalten.
Als Einfriedung sind nicht zugelassen:
a) Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen über 0,50 m Höhe; einzelne Pfeiler dürfen bis 1,20 m hoch ausgeführt werden.
b) Maschendrahtzäune ohne dichte Hinterpflanzung
- 9.3.3 Kfz-Stellplätze bzw. Zufahrten zu Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.
- 9.3.4 Zu der "öffentlichen Wasserfläche und Fläche für den Hochwasserschutz" sind keine Mauern oder sonstige undurchsichtige Einfriedungen zulässig.

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

- 9.4.1 Die Vorgartenflächen dürfen, mit Ausnahme des erforderlichen Zugangs, der Zufahrt bzw. des ausgewiesenen Stellplatzes nicht befestigt werden.
Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht.
Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.4.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsstätten oder Lagerflächen benutzt werden. Müllbehälter sind in Vorgärten ohne Sichtschutz unzulässig.
- 9.4.3 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 16.03.2000
STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

