



Bebauungsplan "Sternbergstraße"

in den Ortsbezirken Diedesfeld und 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

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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)

1.1 Die Baubebiete sind als "Reine Wohngebiete" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind: Wohngebäude

Alle im reinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 23 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

2.1.1 die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO,

2.1.2 die maximale Gebäudehöhe, gemäß § 18 BauNVO, als Traufhöhe (TH).

Die maximale Gebäudehöhe wird begrenzt durch die Traufhöhe.

Als Bezugshöhe gilt die gemittelte fertige Oberfläche der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außen-seite mit der Dachhaut (-Oberkante) bzw. der Oberkante der Wand.

Bei Gebäuden mit **einem** Vollgeschoss ist eine Traufhöhe von 4,30 m zulässig.

Bei Gebäuden mit **zwei** Vollgeschossen ist eine Traufhöhe von 6,50 m zulässig.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch

2.2.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

2.2.2 Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Stellplätze aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO.

2.3 Die Bauweise wird festgesetzt

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

3 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen.

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

3.2.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind die Sockelhöhen (= Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, OKEF) mit **höchstens 0,60 m über der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgelegt.**

3.2.2 Die Sockelhöhen von (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden dürfen bei deren Umgestaltung, Erweiterung und Wiederaufbau ausnahmsweise wiederhergestellt werden.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- 4.1.1 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.1.2 Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen auf den überbaubaren Flächen zulässig.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

- 5.1.1 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.
- 5.1.2 Geräteschuppen und ähnliche Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Flächen und den Flächen für Garagen zulässig.
- 5.1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6.1 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) / Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) / Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 7.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - 7.1.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser (z. B. Dachwasser) in das Kanalsystem nicht gestattet. Dies gilt nicht für die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Gebäude. Das Niederschlagswasser ist möglichst zuerst auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. auf dem Grundstück zu versickern. Sind die Retentionskapazitäten auf den Grundstücken ausgeschöpft, müssen die überschüssigen Wassermengen über Sammelgräben der "öffentlichen Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser" zugeführt werden.
 - 7.1.2 Die "öffentliche Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser" ist als maximal 0,30 m tiefe Mulde mit einem Mindestvolumen von 55 m³ herzustellen. Die Fläche ist naturnah zu gestalten.
- 7.2 Die "Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -" ist mit einem Rasen zu begrünen und gegen die angrenzende Bebauung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen abzutrennen.

- 7.3 Die Wasserfläche (Hartkopfgraben) ist naturnah zu gestalten. Die teilweise ausgebaute Sohle ist zu entfernen. Die Sohlenbreite ist auf mindestens 1,50 m zu verbreitern. Das Ufer ist abzuflachen und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

8 Gebote für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Die Standorte der im Plan dargestellten anzupflanzenden Bäume dürfen geringfügig gegenüber den dargestellten Standorten variieren.

- 8.2 Bei privaten Pflanzungen sind insbesondere einheimische Laubbaum- und Straucharten sowie Bauerngartengehölze zu verwenden (siehe Pflanzenvorschläge der Artenliste unter Punkt 8.3). Nadelgehölze und Koniferenhecken sind unzulässig.

Je angefangene 250 m² Grundstücksflächen sind mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm in der Qualität STU (Stammumfang) 12 - 14 cm, 3xv. (3 mal verpflanzt) sowie 10 Sträucher 2xv. zu pflanzen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu mindestens 5 Gehölzen oder als Hecke zu pflanzen.

Fensterlose Wände und Fassaden sind ab einer Größe von 30 m² mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzvorschläge siehe Artenliste unter Punkt 8.3).

Für die Begrünung der Dächer, der Nebenanlagen und der Garagen wird eine extensive Begrünung empfohlen.

- 8.3 Landschafts- und standortgerechte Gehölze sind insbesondere

z. B. Sträucher / Heister:

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus avellana* (Hasel), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa multiflora* (Büschelrose), *Salix caprea* (Salweide), *Sambucus nigra* (Holunder), *Viburnum opulus* (Schneeball)

z. B. Bäume:

Acer platanoides (Spitzahorn), *Aesculus hippocastanum* (Roskastanie), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Platanus acerifolia* (Platane), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeerbaum), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus domestica* (Speierling), *Tilia cordata* (Winterlinde).

9 Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

- 9.1 Es werden 36 % der festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen den öffentlichen Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet.

- 9.2 Es werden 64 % der Ausgleichsflächen und -maßnahmen den privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet.

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

- 10.1 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, 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 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 10.1 entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

10.2 Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz vor Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Gebäude, Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Ausgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

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

11.1 Dächer

11.1.1 Dachform

Es sind nur Sattel- und Walmdächer - jedoch keine Krüppelwalmdächer - zulässig. Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern zu errichten. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen begrünt oder als Terrasse benutzt werden.

11.1.2 Dachneigung

Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 35°-40° zulässig, bei zweigeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 20°-25° zulässig.

11.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

Begrünte 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).

- 11.1.4 Bei (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer Art, Dachneigung und Eindeckung bei Wiederaufbau bzw. -herstellung zur Erhaltung des Straßenbildes wieder hergestellt werden.

11.2 Kniestöcke (Drempel)

- 11.2.1 Bei der eingeschossigen Bauweise sind Kniestöcke bis maximal 0,90 m Höhe zulässig. 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.

Bei zweigeschossiger Bauweise sind Kniestöcke nicht zulässig.

Aufkantung der Decke (über dem obersten Geschoss, das kein Dachgeschoss ist) gelten ab 0,30 m als Kniestock.

11.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

- 11.3.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht den Anbauten) sind Dachgauben zulässig.

Schleppgauben sind unzulässig.

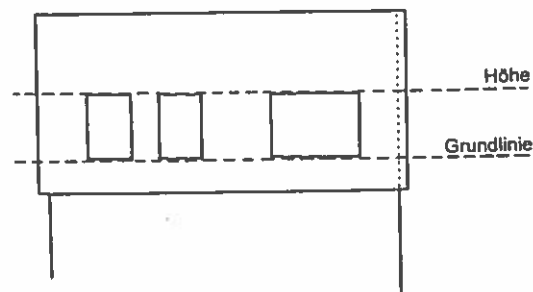
Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 40 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten.

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.

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.

- 11.3.2 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.



- 11.3.3 Die Länge eines Dacheinschnittes darf max. ein Drittel der Trauflänge betragen, jedoch max. 4,00 m.

Unterhalb eines Dacheinschnittes muss die Dachfläche mindestens 1,50 m breit sein (Fallinie) und die Traufe durchgeführt werden.

- 11.3.4 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.

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

- 11.4.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig.

Hecken und aneinander schließende Gehölze gelten als Einfriedung.

11.4.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Baugrundstücke eingefriedet werden.

Als Einfriedung sind nicht zugelassen:

- Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen (mit Ausnahme von Hecken und aneinander schließenden Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m) über 0,50 m Höhe; einzelne Pfeiler dürfen bis 1,20 m hoch ausgeführt werden.
- Maschendrahtzäune ohne dichte Hinterpflanzung

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

11.5.1 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.

11.5.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsstätten oder Lagerflächen benutzt werden. Müllbehälter sind in Vorgärten ohne Sichtschutz unzulässig.

11.5.3 Öffentliche und private 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 16.12.1999
STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

