



Bebauungsplan "**Hägfeld - West**"

im Ortsbezirk Geinsheim

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

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 § 86 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**)
vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (**BauGB**)

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

1.1 **Gliederung der Baugebiete:**

1.1.1 Der innere Teil des Plangebietes ist als "Reines Wohngebiet" (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).

1.1.2 Die äußeren Teile des Plangebietes sowie die Flächen, die an das "Dorfgebiet" (MD) angrenzen werden als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

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

1.1.3 Im Nordwesten und Südosten des Plangebietes sind "Dorfgebiete" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

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

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

- 1.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§§ 16 - 23 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird (in der Planzeichnung) festgesetzt durch

- 2.1.1 - die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO,
- 2.1.2 - die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO und
- 2.1.3 - die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO,
- 2.1.4 - die maximale Gebäudehöhe, gemäß §§ 16 und 18 BauNVO, als Traufhöhe (TH)

- 2.1.5 Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ ist nur im Rahmen der als überbaubar ausgewiesenen Fläche ausnutzbar.

- 2.2.1 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,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

- 2.3 Die maximale Gebäudehöhe wird begrenzt durch die Traufhöhe.
Bei einem Vollgeschoss ist eine max. Traufhöhe von 4,50 m zulässig.
Bei zwei Vollgeschossen ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m zulässig.

- 2.3.1 Als Bezugshöhe gilt die gemittelte fertige Oberfläche der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- 2.3.2 Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außen-seite mit der Dachhaut (-Oberkante) bzw. der Oberkante der Wand.

2.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch

2.4.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

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

2.5 Die Bauweise wird festgesetzt

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

2.5.2 Wenn in der Planzeichnung nichts anderes angegeben ist, sind nur Einzelhäuser zulässig.

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, EFH) mit **höchstens 0,80 m** über der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgelegt.

4. Flächen für Versorgungsanlagen sowie die Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

4.1 Auf der Fläche für Versorgungsanlagen ist eine Trafostation zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

5.1 Grünflächen

5.1.1 Die "Öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz-" ist naturnah zu gestalten.

5.1.2 Die "Private Grünfläche -Schutzgrün-" ist als Schutzpflanzung (Sicht- und Immissionsschutz) mit Sträuchern unterschiedlicher Höhe in Reihen mit je 1,0 m Abstand auszuführen. Auf dieser Fläche sind keine Befestigungen, Nebenanlagen sowie Bodenauffüllungen zulässig.

5.1.3 Die "Private Grünfläche -Gartenland-" dient als Überschwemmungsgebiet des Kropsbaches - Altenbaches.

5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.2.1 Die "öffentlichen und privaten Flächen -Retentionsflächen- für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" sind als zusammenhängendes System von flachen Mulden für die hergeleiteten Niederschlagswasser zu gestalten. Diese dienen sowohl der Rückhaltung, der Verdunstung sowie auch der Ableitung von anfallenden Regenabwässern.

5.2.2 Die "öffentlichen und privaten Flächen -Retentionsflächen- für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" dienen ebenfalls als Überschwemmungsgebiet.

5.2.3 Auf Flurstück Nr. 1440 (am Böbinger Graben in der Gewanne Hölzelwiesen) ist eine externe "Private Fläche für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Gemeinschaftsanlage" festgesetzt.

5.3 Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichsflächen

5.3.1 Die Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden insbesondere durch die "öffentlichen Flächen -Retentionsflächen- als landespflegerische Ausgleichsflächen" kompensiert und somit diesen zugeordnet.

5.3.2 Eingriffe durch private Vorhaben auf den Baugrundstücken werden auf den "privaten Flächen -Retentionsflächen- als landespflegerische Ausgleichsflächen als Gemeinschaftsanlage" und auf der in Ziff. 5.2.3 genannten Fläche kompensiert und dazu diesen zugeordnet.

6. **Gebote für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Die Standorte der im Plan dargestellten anzupflanzenden Bäume dürfen um bis zu 3 m gegenüber den dargestellten Standorten variieren. Es sind einheimische Laubbaumarten zu verwenden (siehe Pflanzenvorschläge der Artenliste unter Punkt 6.4). Nadelgehölze und Koniferenhecken sind unzulässig.

6.2 Bestehende Bäume in den "Flächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" sind zu erhalten.

6.3 Bei privaten Pflanzungen sind insbesondere einheimische Laubbaum- und Straucharten sowie Bauerngartengehölze zu verwenden (siehe Pflanzenvorschläge der Artenliste unter Punkt 6.4). 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, 3 x v. (3 mal verpflanzt) sowie 10 Sträucher 2 x v. 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 6.4).

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

6.4 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* (Hollunder), *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)

z. B. Kletterpflanzen

Selbstklimmer: *Hedera helix* (Efeu), *Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“ (Wilder Wein)

Ranker: *Clematis spec.* (Waldreben - Sorten), *Lonicera caprifolium* (Jelänger-jelieber), *Lonicera heckrottii* (Duft - Geißblatt), *Polygonum aubertii* (Knöterich).

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen mit der Kennzeichnung **(A)** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 mit Leitungsrechten zugunsten des Abwasserentsorgungsträgers zu belasten.

7.2 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen mit der Kennzeichnung **(R)** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 mit Leitungsrechten für die Ableitung von Niederschlagswasser von Baugrundstücken und öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu belasten.

8. **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- 8.1 Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) hingewiesen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
Vor Erdarbeiten (insbesondere Erdaushub) ist das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer) rechtzeitig zu benachrichtigen.
- 8.2 **Schutz von unterirdischen Leitungen**
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von 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.
- 8.3 In der Planzeichnung ist die Wasserfläche des Kropsbaches - Altenbaches (Gewässer 3. Ordnung) dargestellt.
- 8.4 Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung eingezeichnet.

9. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 86 Abs. 1 und 6 LBauO)

9.1 Dächer

- 9.1.1 **Dachform:** Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
Für Nebengebäude und Garagen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig, wenn die Dachflächen begrünt werden.
- 9.1.2 **Dachneigung:** Es ist eine Dachneigung von 35° - 38° zulässig, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist.
- 9.1.3 **Dacheindeckung:** Die Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken.
Sonnenkollektoren sind zulässig.
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).

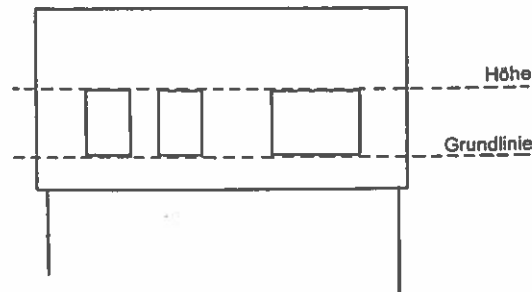
9.2 Kniestöcke (Drempel)

- 9.2.1 **Kniestöcke** sind nur bei Gebäuden mit nicht mehr als einem Vollgeschoss zulässig und dürfen max. 0,90 m hoch sein.
Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Kniestöcke unzulässig.
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 über 0,30 m Höhe als Kniestock.

9.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 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.
- Werden mehrere Gauben oder Einschnitte auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf einer einheitlichen Grundlinie anzuordnen (vgl. Skizze), und es ist jeweils ein einheitliches Format zu wählen.

- 9.3.2 Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche auf einer einheitlichen Grundlinie angeordnet werden und die gleiche Höhe einhalten (vgl. untenstehende Skizze). Die Summe der Breiten der Dachflächenfenster darf höchstens ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.



- 9.3.3 Die Länge eines Dacheinschnittes darf max. ein Drittel der Trauflänge betragen, jedoch max. 5 m.
Unterhalb eines Dacheinschnittes muss die Dachfläche mindestens 1 m breit sein (Falllinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 9.3.4 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln (Giebelwand - Außenflucht) und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.

9.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

- verputztes Mauerwerk
- Sichtmauerwerk
- Holzverkleidungen bzw. unverputzte Holzkonstruktionen
- Verkleidung mit Naturstein.

Glasflächen ab einer Fläche von 4 m² sind so auszuführen, dass die Flächen in regelmäßigen Abständen durch vertikale Profile unterteilt werden.

9.5 Parabolantennen (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Es ist je Wohngebäude nur eine Antenne zulässig.

Parabolantennen (Antennenschüsseln) dürfen nur auf Dachflächen angebracht werden.

Die Farbe der Parabolantennen ist der Dacheindeckung anzupassen.

9.6 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 9.6.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig.
Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 9.6.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Baugrundstücke eingefriedet werden.
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
- 9.6.3 Kfz-Stellplätze bzw. Zufahrten zu Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.
- 9.6.4 Zu den "privaten Flächen -Retentionsflächen- für landespflegerische Ausgleichsflächen als Gemeinschaftsanlage", zu den "öffentlichen Flächen -Retentionsflächen- für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" und zu den "privaten Grünflächen -Schutzgrün-" sind keine Mauern oder sonstige undurchsichtige Einfriedungen zulässig.

9.7 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 9.7.1 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.
- 9.7.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsstätten oder Lagerflächen benutzt werden. Müllbehälter sind in Vorgärten ohne Sichtschutz unzulässig.
- 9.7.3 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 Gebäuden.

Neustadt an der Weinstraße, den 17.08.2001
STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

