



Bebauungsplan "**Dr.-Nieder-Straße**", **I. Änderung** (Alter Sportplatz)

im Ortsbezirk Diedesfeld

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

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

1.1 Gliederung der Baugebiete

- 1.1.1 Im Osten des Plangebietes ist ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

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

Alle im "Allgemeinen Wohngebiet" in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB und § 12 BauNVO)

- 1.2.1 Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen (St) und (innerhalb der Baugrenzen) auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Oberirdische Garagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Bezüglich der Befestigung von Pkw-Stellplätzen wird auf Ziff. 8.5.3 hingewiesen.

- 1.2.2 Unterirdische Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen (uGa) und (innerhalb der Baugrenzen) auf den überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen das bisherige Geländeniveau nicht überragen.

Auf Ziff. 8.5.4 wird hingewiesen. (Unterirdische Garagen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 50 cm zu versehen und intensiv zu begrünen. Die Anpflanzung von Sträuchern ist möglich und erwünscht.)

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

- 1.3.1 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.

- 1.3.2 Geräteschuppen und ähnliche Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Flächen und den Flächen für Garagen zulässig.

- 1.3.3 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 festgesetzt durch
- 2.1.1 die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO,
- 2.1.2 die Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gemäß § 20 BauNVO
- 2.1.3 und die maximale Gebäudehöhe, gemäß § 18 BauNVO, als Firsthöhe (FH).
- 2.1.4 Bei der Ermittlung der Grundflächen 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.
- 2.2 Die maximale Gebäudehöhe wird begrenzt durch
- 2.2.1 die Firsthöhe, gemessen über Normal-Null (Bezugshöhe).
- Die Firsthöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Außenseiten der beiden Dachflächen.
- 2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch
- 2.3.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
- 2.3.2 Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Stellplätze aufgrund § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO.
- 2.4 Die Bauweise wird festgesetzt
- 2.4.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und 3 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 178,20 m** über Normalnull zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Der öffentliche Dorfplatz ist wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder ähnlichem.
Eine öffentliche Parkplatznutzung ist zulässig.
- 4.2 Die verkehrsberuhigten Bereiche sind als Mischflächen auszubauen.

5. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB), Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen von Gebäuden ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten (z. B. in Mulden und Rigolen) und möglichst zu versickern. Die Umfassungen von Untergeschossen sind (zum Schutz vor dem Sickerwasser) wasserdicht auszubilden.
- 5.2.1 Der Dorfplatz ist so anzulegen, dass zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers in die unversiegelten Baumscheiben bzw. in die Böschung auf der Nordseite des Platzes gelangt und dort versickert.
- 5.2.2 Überschüssiges Niederschlagswasser, das nicht auf dem Dorfplatz selbst versickern kann, soll innerhalb des Gewässerrandstreifens versickert werden. Ist dieses Versickerungsvolumen bei Starkregenereignissen ausgeschöpft, kann eine breitflächige Einleitung in den Bachlauf erfolgen.
- 5.3 Der innerhalb der dargestellten Wasserfläche notwendige Gewässerrandstreifen ist naturnah zu gestalten.

6. Gebote für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 6.1 Die Standorte der im Plan dargestellten anzupflanzenden Bäume dürfen um bis zu 5 m gegenüber den dargestellten Standorten variieren. Es sind unversiegelte, mindestens 2 x 2 m große Baumscheiben vorzusehen.
- 6.2 Die als zu erhaltend dargestellten Bäume dürfen nur nach Genehmigung der unteren Landespflegebehörde durch Neupflanzungen ersetzt werden.
- 6.3 Bei privaten Pflanzungen sind insbesondere einheimische Laubbaum- und Straucharten sowie Bauerngartengehölze zu verwenden (siehe Pflanzenvorschläge der Artenliste unter Ziff. 6.4). Nadelgehölze und Koniferenhecken sind unzulässig.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm in der Qualität STU 12 - 14 cm (Stammumfang), 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 Ziff. 6.4).

6.4 Landschafts- und standortgerechte Gehölze sind insbesondere

Sträucher / Heister: z. B.

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)

Bäume: z. B.

Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Rosskastanie), 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).

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

7.1 Hinweis der Archäologischen Denkmalpflege

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 Ziff. 7.1 entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

7.2 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.

8. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

8.1 Dächer

8.1.1 Dachform

Es sind nur Sattel- und Walmdächer - jedoch keine Krüppelwalmdächer - zulässig.

8.1.2 Dachneigung

Es ist eine Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig.

8.1.3 Dacheindeckung

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

8.2 Kniestöcke (Drempel)

8.2.1 Kniestöcke sind nicht zulässig.

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

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

8.3.1 Auf der Vorder- und auf der Rückseite (Ostseite) sind Dachgauben zulässig.

Schleppgauben sind unzulässig.

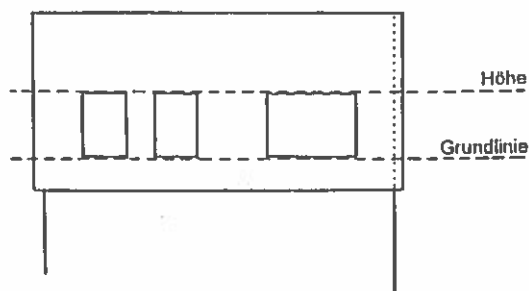
Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 50 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten.

Die Einzelbreite einer Gaube ist auf höchstens 3,00 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.

8.3.2 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.



- 8.3.3 Die Länge eines Dacheinschnittes darf max. ein Drittel der Trauflänge betragen, jedoch max. 4 m.
Unterhalb eines Dacheinschnittes muss die Dachfläche mindestens 1,50 m breit sein (Falllinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 8.3.4 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

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

- 8.4.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig.
Hecken und aneinander schließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 8.4.2 Als Einfriedungen sind nicht zugelassen:
a) Mauern (mit Ausnahme der Mauern unter Ziffer 8.4.3) und andere undurchsichtige Einfriedungen über 0,50 m Höhe; einzelne Pfeiler dürfen bis 1,20 m hoch ausgeführt werden.
b) Maschendrahtzäune ohne dichte Hinterpflanzung
- 8.4.3 Die Zufahrt zu der unterirdischen Gemeinschaftsgarage darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.

8.5 **Nicht bebaute Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 8.5.1 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.
- 8.5.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsstätten oder Lagerflächen benutzt werden. Müllbehälter sind in Vorgärten ohne Sichtschutz unzulässig.
- 8.5.3 Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder wassergebundener Decke. Dies gilt nicht für Stellplätze in Gebäuden.
- 8.5.4 Unterirdische Garagen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 50 cm Dicke zu versehen und intensiv zu begrünen. Die Anpflanzung von Sträuchern ist möglich und erwünscht.

Neustadt an der Weinstraße, den 30. September 1999
STADTVERWALTUNG

Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister