



Bebauungsplan "Am Achtzehnmorgenpfad"

im Ortsbezirk Duttweiler

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.97 (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 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132),
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung
und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

und

GESTALTUNGS - VORSCHRIFTEN

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 Überwiegend sind "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

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

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

1.1.2 Im Südosten des Plangebietes ist ein "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind: Wohngebäude

Alle in § 3 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 BauGB und § 12 BauNVO)**

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

1.2.2 Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen, den "Flächen für Garagen" und innerhalb der Baugrenzen auf den überbaubaren Flächen zulässig.

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.

1.4 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

1.4.1 Innerhalb der "Fläche für den Gemeinbedarf" sind nur kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude zulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

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 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO,

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

2.1.3 die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO und

2.1.4 die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO,

2.2.1 Die im Planeinschrieb dargestellte GRZ ist nur im Rahmen der als überbaubar ausgewiesenen Fläche ausnutzbar.

2.2.2 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.

2.3.1 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-Außenseite mit der Dachhaut (-Oberkante) bzw. der Oberkante der Wand.

Bei eingeschossiger Bauweise (Ausnahme die Gebäude innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf) beträgt die maximale Traufhöhe 4,50 m.

Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die maximale Traufhöhe 7 m.

2.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch

2.4.1 Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO.

2.4.2 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

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

2.5 Die Bauweise wird festgesetzt

2.5.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO.

Im Plan ist eingetragen, in welchen Teilen des Baugebietes nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig sind.

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 Hauptfirstrichtungen.
- 3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 3.3.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind die Sockelhöhen (= Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, OKEF) mit **höchstens 0,80 m** über der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgelegt.
- 3.3.2 Die Sockelhöhen von (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden dürfen bei deren Umgestaltung, Erweiterung und Wiederaufbau ausnahmsweise wiederhergestellt werden.

4. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

- 4.1 Die "Öffentliche Parkfläche" (Parkplatz) ist wasserdurchlässig zu befestigen, bevorzugt als Schotterrasen. Die Neigung soll 1 % nicht übersteigen. Zur freien Landschaft ist aus Sichtschutzgründen ein Pflanzstreifen in einer Breite von 2 m anzulegen, der mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist. Die innerhalb der öffentlichen Parkfläche dargestellten anzupflanzenden Bäume sind als großkronige, einheimische Laubbäume gemäß der Artenliste unter Ziffer 6,4 anzupflanzen. Die notwendigen Baumscheiben für die anzupflanzenden Bäume müssen mindestens 2 x 2 m groß sein.
- 4.2 Der landwirtschaftliche Weg und die öffentlichen Rad- und Fußwege sind mit einer wassergebundenen Decke herzustellen.

5. **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB), Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 5.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- 5.1.1 Die "Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" im Straßenraum sind naturnah als Mulden-Rigolen-System auszubauen. Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte zuerst auf dem Grundstück zurückgehalten bzw. verwertet werden (z. B. Sickermulden, Zisternen). Ansonsten soll das übrige Niederschlagswasser den Rigolen im Straßenraum zugeführt werden. Diese nehmen auch das Niederschlagswasser von den "öffentlichen Verkehrsflächen" auf. Auf der Retentionsfläche im Osten des Plangebietes wird das dorthin geleitete Niederschlagswasser flächig versickert. Diese Retentionsflächen innerhalb der "Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind naturnah zu gestalten.

5.2 Grünflächen

5.2.1 Auf den "Öffentlichen Grünflächen -Schutzgrün-" sind Hochstamm-Obstbäume (vorzugsweise Birne, Süßkirsche und Speierling) anzupflanzen. Es sind innerhalb dieser Flächen Mulden zur Ableitung, Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zulässig.

5.2.2 Die "Private Grünfläche -Schutzgrün-" ist als Schutzpflanzung (Sicht- und Immissionsschutz) mit Sträuchern in Reihen mit je 2,0 m Abstand auszuführen.

5.3 Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5.3.1 Die "Öffentlichen Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist als Sukzessionsfläche bzw. extensiv genutztes Grünland herzustellen und mit einzelnen standortgerechten Obstbäumen zu durchsetzen. Auf der Fläche ist kein Einsatz von Pestiziden oder mineralischer und organischer Düngung zulässig. Im Osten des Plangebietes sind auf den "Öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -Retentionsflächen-" Mulden zur flächigen Versickerung und Verdunstung von hergeleitetem Niederschlagswasser zulässig. Diese sind naturnah herzustellen.

5.3.2 Auf den "Privaten Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Gemeinschaftsanlagen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 22 BauGB) ist als Sukzessionsfläche bzw. extensiv genutztes Grünland herzustellen und mit einzelnen standortgerechten Obstbäumen zu durchsetzen.

6. Gebote für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 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.

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 Ziffer 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, 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 Ziffer 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 (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)

z. B. Bäume:

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. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen mit der Kennzeichnung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zugunsten des Eigenbetriebes Stadtentsorgung der Stadt Neustadt als Träger des Mulden-Rigolen-Systems bzw. der Regenwasserleitung zu belasten.

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

Die durch private Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden der "Privaten Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Gemeinschaftsanlage" zugeordnet. Die durch öffentliche Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden den "Öffentlichen Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zugeordnet.

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

- 9.1 Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das 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 zutagekommende 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 Ziffer 9.1 entbinden den Bauträger/Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

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

10.1 **Dächer**

10.1.1 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 werden.

10.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung darf zwischen 32° und 38° variieren.

10.1.3 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).

10.1.4 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.

10.2 **Kniestöcke (Drempel)**

10.2.1 Kniestöcke sind nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss zulässig. Wenn in der Planzeichnung nicht anderes festgesetzt ist, 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.

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

10.3 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster**

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

Schleppgauben sind unzulässig.

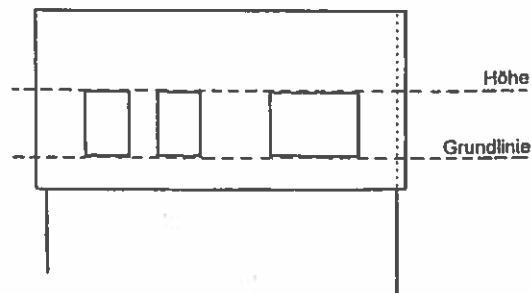
Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 40 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten.

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. nachfolgende 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 eines Dacheinschnittes darf nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge betragen, jedoch maximal 4,00 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 und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.

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

- 10.4.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig.
Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.

- 10.4.2 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.

- 10.4.3 Zu den "Öffentlichen Grünflächen -Schutzgrün-", die südlich des "Achtzehnmorgenpfades" ausgewiesen sind, sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe, jedoch keine Mauern, Sichtschutzwände und Koniferenhecken zugelassen.

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

- 10.5.1 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.

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

- 10.5.3 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 16.12.1999
STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

