

Bebauungsplan "Am Speyerdorfer Weg", II. Änderung,

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

in Verbindung mit §§ 1, 8, 12 - 23 Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

und der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) -Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 BGBl. I, S. 1509)

und

GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN

nach § 88 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365),
zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47),
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein Gewerbegebiet "**GE 1**" gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkungen (aufgrund von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) festgesetzt.
- 1.1.1 Im Gewerbegebiet "**GE 1**" ist der Einzelhandel auf Kfz- und Kfz-Zubehör-Handel sowie Werkzeuge beschränkt. Dabei sind nur nicht-großflächige Einzelhandelsnutzungen (unter maximal 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) zulässig.
- 1.2 Im mittleren und östlichen Bereich des Plangebietes sind "**GE 2**"-Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen (aufgrund von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) festgesetzt.
- 1.2.1 In den "**GE 2**"-Gewerbegebieten sind Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie der Einzelhandel nicht zulässig.
- 1.3 Tankstellen (außer Betankungsanlagen für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 1.4.1 Ausnahmsweise kann in den Gewerbegebieten "**GE 1**" und "**GE 2**" je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Selbstständige Wohngrundstücke dürfen nicht gebildet werden.
- 1.4.2 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) werden, aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird (in der Planzeichnung) festgesetzt durch
- 2.1.1 die Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO,
- 2.1.2 die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO
- 2.1.3 die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO,
- 2.1.4 die maximale Gebäudehöhe, gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO, als Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH).
- 2.2 Bei der Ermittlung der Grundflächen (für die GRZ) sind gem. § 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.
- Durch solche Anlagen darf die zulässige GRZ nur bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden.

- 2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche (für die GFZ) sind, aufgrund § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. in Keller- und Dachgeschossen), einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2.4 Die maximale Gebäudehöhe wird begrenzt durch die Traufhöhe und die Firsthöhe.
- 2.4.1 Wenn in der Planzeichnung keine (z. B. auf Normal Null basierende) Bezugshöhe angegeben ist, gilt die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche (öffentliche Straßenverkehrsfläche) als Bezugshöhe.
- 2.4.2 Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnitlinie der Flucht der Außenwand-Außen-seite mit der Dachhaut (-Oberkante) bzw. der Oberkante der Wand. Als Traufhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen dieser Schnitlinie und der Bezugshöhe (EFH).
- 2.4.3 Als Firsthöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe (EFH) und dem höchsten Punkt einer baulichen Anlage, einschließlich Dachaufbauten für Aufzüge u. ä.
- 2.4.4 Schornsteine und Lüftungskamine werden von den festgesetzten Traufhöhen nicht betroffen. Sie dürfen die maximalen Firsthöhen überschreiten, wenn dies aus technischen und gewerbeaufsichtlichen Gründen erforderlich ist, jedoch nicht höher als 140,0 m über NN sein.

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise wird (in der Planzeichnung) festgesetzt
 - 3.1.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 3.1.2 Abweichend von der offenen Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten innerhalb der einzelnen Grundstücke die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden (in der Planzeichnung) bestimmt durch
 - 3.2.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
 - 3.2.2 Auf den sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen können (aufgrund von § 23 Abs. 5 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe der dafür getroffenen Festsetzungen zugelassen werden.

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

- 4.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind die Sockelhöhen (= Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, EFH) mit **höchstens 0,50 m** über der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche (öffentlichen 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 festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.
- 5.2 Keinesfalls zulässig sind Stellplätze im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, sowie auf Grünflächen und Flächen, auf denen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist.
- 5.3 Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfahrbar sein. Zwischen Stellplätzen und den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- 5.4 Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.5 Bezüglich der Befestigung von Pkw-Stellplätzen wird auf Ziff. 8.5.3 verwiesen.
- 5.6 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, Ausgleichsstufen, Podeste, Hauseingangsanlagen, Müllboxen, Terrassen und Sitzplätze.
- 5.7 Geräteschuppen und ähnliche Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.
- 5.8 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.9 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als auf einer Tafel zusammengefasste Hinweisschilder an der Zufahrt zum Plangebiet zulässig.
6. **Sonstige Festsetzungen**
- 6.1 **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte "öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg-" darf nicht als Kfz-Zufahrt zu den nördlich angrenzenden Grundstücke über- und befahren werden. Diese Verkehrsfläche ist keine Erschließungsfläche und gilt nicht als gesicherte Erschließung i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB.
- 6.1.2 In der Planzeichnung sind "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt, in denen Grundstückszufahrten unzulässig sind.
- 6.1.3 Die Grundstückszufahrten sind sowohl in der Anzahl als auch in der Größe auf das verkehrstechnisch Notwendige zu beschränken.

6.2 **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 6.2.1 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser (insbesondere von Dachflächen) ist möglichst auf den Grundstücken selbst zu verwerten.
- 6.2.2 Die am Südrand des Plangebietes festgesetzte "Private Grünfläche -Schutzgrün-" dient auch der Rückhaltung und Versickerung für das unbelastete Niederschlagswasser von den angrenzenden Grundstücken. Das unbelastete Niederschlagswasser (insbesondere von Dachflächen) der Grundstücke, die an diese Grünfläche angrenzen, ist dieser Grünfläche zur Versickerung zuzuleiten. Zu diesem Zweck kann diese Grünfläche als "Retentionsfläche" mit Mulden versehen werden, in denen das hingeleitete Niederschlagswasser zurückgehalten werden, verdunsten und versickern kann.

6.3 **Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

- 6.3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten "Privaten Grünflächen -Schutzgrün-" sind von jeglicher baulichen Nutzung, Bodenbefestigung (Versiegelung) freizuhalten. Eine Nutzung als Lager-, Abstellplätze ist darauf unzulässig. Ihre Bepflanzung ist zu erhalten und zu fördern.
- 6.3.2 Die "Privaten Grünfläche -Schutzgrün-" ist zugleich als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt. Die Schutzpflanzung (als Sicht- und Immissionschutz) hat auf einer Breite von mindestens 5 m mit Sträuchern unterschiedlicher Höhe in Reihen mit je 1,0 m Breite zu erfolgen und ist mit Heistern und Hochstämmen zu durchsetzen. Für die Pflanzung sind landschafts- und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzenliste der Unteren Naturschutzbehörde).
- 6.3.3 Sofern in der Planzeichnung anzupflanzende Bäume festgesetzt sind, darf von den eingezeichneten Standorten geringfügig abgewichen werden. Die angepflanzten Bäume sind möglichst zu erhalten und ansonsten durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- 6.3.4 Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind als zusammenhängende Fläche von jeglicher Nutzung oder Versiegelung freizuhalten sowie extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Eine auf dem Grundstück festgesetzte "Grünfläche" und "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" wird bei der Mindestbegrünung angerechnet.
- 6.3.5 Für jeweils (angefangene) 350 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.
- 6.3.6 Stellplätze sind, auch auf bereits befestigten (versiegelten) Flächen, mit großkronigen, einheimischen Laubbäumen zu überstellen. Für jeweils (angefangene) vier Stellplätze muss mindestens ein solcher Baum gepflanzt werden, der seine Funktion der Beschattung der Fläche spätestens im dritten Jahr nach der Pflanzung erfüllen kann.
Die Pflanzscheiben der Bäume sind auf mindestens 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern.
- 6.3.7 Alle nicht überbauten und nicht als Verkehrs-, Arbeits- und Lagerflächen verwendeten Grundstücksteile müssen landschaftsgerecht gärtnerisch angelegt und instandgehalten werden.

6.3.8 Neue Flachdächer sind mit einer mindestens 8 cm dicken Vegetationsschicht zu versehen und zu begrünen. Sie sind insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten.

6.3.9 Die Neuanpflanzung von Koniferen ist im Gebiet nicht zulässig.

6.4 **Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr 18 BauGB)**

6.4.1 Für die in der Mitte des Plangebietes bestehende landwirtschaftliche Hofstelle ist eine "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Auf dieser Fläche sind innerhalb der Baugrenzen (auf der überbaubaren Grundstücksfläche) bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, die im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Auf den "nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) ist nur eine landwirtschaftliche Bodenertragsnutzung zulässig.

6.4.2 Auf den im Ostteil des Plangebietes festgesetzten "Flächen für die Landwirtschaft" ist nur eine landwirtschaftliche Bodenertragsnutzung zulässig. Andere Nutzungen und bauliche Anlagen jeglicher Art sind dort unzulässig.

6.5 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs 1 Nr. 21)**

6.5.1 Die in der Planzeichnung auf Flurstück Nr. 7736/5 mit 3 m Breite festgesetzte Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgungsträger zu belasten und freizuhalten.

7. **Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)**

7.1 In Sichtflächen an Einmündungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen, vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Bauaufsichts- oder der Straßenbaubehörde, nicht höher als 0,8 m über Oberkante Straßenrand sein. Einzelne hochstämmige Bäume, die keine Sichteinschränkung darstellen können, dürfen angepflanzt werden.

7.2 Die betrieblichen Anlagen sind so zu betreiben, dass

- a) schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stande der Technik vermeidbar sind,
- b) nach dem Stande der Technik unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,
- c) die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können, und
- d) die von den Anlagen ausgehenden Emissionen die vom Gesetzgeber bestimmten Grenzwerte nicht überschreiten.

7.3 Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2009, (GVBl. S. 333) 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 die Generaldirektion Kulturelles Erbe (Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer) rechtzeitig zu benachrichtigen.

- 7.4 Auf den Flurstücken Nr. 7736/13, -/14 und -/15 (früher Flurstück Nr. 7736/7) gab es einen Bauschutt-Recycling-Betrieb, von dem sich noch Material, das mit umweltgefährdenden Stoffen vermischt sein kann, auf dem Grundstück befindet. Diese Ablagerung ist als Verdachtsfläche im Bodenschutzkataster des Landes unter Nr. 3160000-3017 registriert. In der Planzeichnung ist diese Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (durch Planzeichen Ziff. 15.12 PlanzV'90) gekennzeichnet. Eine bauliche Nutzung auf dieser Fläche ist nur zulässig, wenn vorher das Material beseitigt und durch Bodenbeprobungen (Freimessung) nachgewiesen worden ist, dass der Boden nicht durch umweltgefährdende Stoffe belastet ist.
- 7.5 Es wird auf die hingewiesen, dass die in die Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans eingezeichnete Grenze der Zone III des Wasserschutzgebietes (WSG) Ordenswald derzeit nicht nachrichtlich übernommen werden kann, weil die Gültigkeitsfrist der Rechtsverordnung abgelaufen ist. Sofern eine erneute Ausweisung eines Wasserschutzgebietes in diesen Bereich (als Festsetzung nach anderen gesetzlichen Vorschriften) erfolgt, ist diese zu beachten.

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

8.1 **Dächer** (§ 88 Abs. 1 LBauO)

- 8.1.1 Die maximale Dachneigung beträgt 25° für Betriebs- und Bürogebäude und 38° für (Betriebs-) Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss
- 8.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung haben. Ausgenommen davon sind Shed-Dachteile von Hallen.
- 8.1.3 Geneigte Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Eindeckungen (bevorzugt Dachziegel oder entsprechend eingefärbte Pfannen) einzudecken. Eindeckungen mit Blechen aus Kupfer, Zink und Edelstahl sowie Glas- und klare Acrylglas-Eindeckungen sind auch zugelassen.
Unbekieste Papp- oder Foliendächer, helle Faserzementeindeckungen, sowie farbig durchscheinende Eindeckungen und geneigte Pappdächer sind unzulässig.
- 8.1.4 Flachdächer sind zu begrünen.
Begrünte Flachdächer müssen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm versehen werden, und sollen insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten bepflanzt und extensiv unterhalten werden. Dies gilt nicht für die (bei Satzungsbeschluss) bereits bestehenden Flachdächer.
Alternativ zu einer Begrünung können die Flachdächer mit Kollektoren zur Nutzung von Solarenergie (Warmwasserbereitung, Solarstrom zur Netzeinspeisung) versehen werden. Nicht der Nutzung von Solarenergie dienende Flachdachflächen sollen begrünt werden. Die Dachkonstruktion, insbesondere Statik und Dachhautaufbau, ist entsprechend auszulegen.

8.2 **Kniestöcke (Drempel)** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 8.2.1 Kniestöcke sind nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss (d. h. nur direkt auf der Decke über dem Erdgeschoss) zulässig und dürfen maximal 90 cm hoch sein.

- 8.2.2 Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind Kniestöcke unzulässig. Eine Aufkantung der Decke gilt über 30 cm Höhe als Kniestock.
- 8.2.3 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 Dachhaut (-Oberfläche).

8.3 **Dachgauben und Dacheinschnitte** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 8.3.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht den Anbauten) sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 40 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten. Ihre Traufhöhe ist auf 2,30 m über der fertigen Fußbodenhöhe des (untersten) Dachgeschosses begrenzt.
- 8.3.2 Anstelle von Dachgauben sind auch Dacheinschnitte zulässig: Unterhalb eines Dacheinschnittes muss die Dachfläche mindestens 1,50 m breit sein (Falllinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 8.3.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.

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

- 8.4.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig. Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 8.4.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu den vorderen Baugrenzen (bzw. der vorderen Gebäudeflucht) sind bis zu 1,20 m hohe Einfriedungen der nachfolgend genannten Art zulässig. Sonstige Einfriedungen sind bis zu 2,00 m Höhe zulässig.
- 8.4.3 Einfriedungen über 0,50 m durchschnittlicher Höhe dürfen nicht als Mauern oder als geschlossene Zäune ausgeführt werden. Für Einfriedungen entlang der Straßen und Wege ist Maschendraht nicht zugelassen.
- 8.4.4 Bei besonders zu schützenden Anlagen können auch höhere Einfriedungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 8.4.5 Zur Freihaltung von Sichtflächen an Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen vorbehaltlich einer anderen Auflage der Baugenehmigungs- oder Straßenbaubehörde, nicht höher als 0,80 m über Oberkante Straßenrand sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden, wenn die Sicht nicht behindert wird.

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

- 8.5.1 Die Vorgartenflächen dürfen, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und der ausgewiesenen Stellplätze nicht befestigt werden. Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht.
- 8.5.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen – insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin – sind zu begrünen.

- 8.5.3 Pkw-Stellplätze (nicht die Fahrgassen) sind wasserdurchlässig, z. B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Betonpflastersteinen oder ähnlichem, zu befestigen.
Dies gilt nicht für Stellplätze in Gebäuden und auf Parkdecks.

Neustadt an der Weinstraße,
S T A D T V E R W A L T U N G

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister