

Bebauungsplan-Entwurf "Am Grehl" (im Ortsbezirk Diedesfeld)

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

GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN

nach § 88 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365),
zuletzt geändert durch Artikel 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 Südwesten des Plan-Geltungsbereiches (Plangebiet) ist ein "Allgemeines Wohngebiet" (**WA**) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 In diesem "WA" sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können in diesem "WA" zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- der Versorgung des Gebietes dienende und (das Wohnen) nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

1.1.3 In diesem "WA" werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind (auch nicht ausnahmsweise) nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, insbesondere mit ähnlichen Nutzungen
- wie Vergnügungsstätten
- Tankstellen

1.2 Im Nordwesten des Plangebietes ist ein "Dorfgebiet" (**MD**) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 In diesem "Dorfgebiet" sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (das Wohnen) nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

1.2.2 In diesem "Dorfgebiet" sind (auch nicht ausnahmsweise) nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

Die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind 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 § 20 Abs. 1 BauNVO,

2.1.2 die maximale Geschossfläche (GF) gemäß § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO

2.1.3 die maximale Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO,

2.1.4 die maximale Gebäudehöhe, gemäß § 18 Abs. 1 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 um höchstens 50 % überschritten werden.

2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche 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) Traufhöhe oder eine 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 Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außen-seite mit der Dachhaut (-Oberkante) bzw. der Oberkante der Wand. Als Traufhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen dieser Schnittlinie und der Bezugshöhe.

2.4.3 Sofern in der Planzeichnung keine (z.B. auf Normal Null basierende) Firsthöhe oder eine Bezugshöhe angegeben ist, gilt als Firsthöhe die Höhendifferenz zwischen der für die Traufhöhe maßgebenden Bezugshöhe und dem höchsten Punkt einer baulichen Anlage, einschließlich Dachaufbauten für Aufzüge u. ä.

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.

- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden (in der Planzeichnung) umgrenzt durch
- 3.2.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
- 3.2.2 Umgrenzungen für "Flächen für Garagen und Stellplätze" aufgrund von § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO.
- 3.2.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen außerdem Flächen mit unterschiedlichen Höhen der baulichen Anlagen voneinander abgegrenzt.
- 3.2.4 In der Planzeichnung sind Baulinien an einigen Grenzwänden festgesetzt.
- 3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen wird bestimmt durch festgesetzte Firstrichtungen und die festgesetzten Baugrenzen. Die baulichen Anlagen sind grundsätzlich dazu parallel bzw. rechtwinklig anzuordnen.

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 0,30 m** festgelegt
- bei dem Zusatz "H" zur Vollgeschosszahl (z.B. II^H) über der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche (öffentlichen Straßenverkehrsfläche)
 - bei dem Zusatz "T" (z.B. II^T) über dem tiefsten Punkt der an die bebaubare Fläche anstoßenden (natürlichen) Geländeoberfläche

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 5.1 Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.
- 5.2 Keinesfalls zulässig sind Stellplätze im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderen Baugrenzen, 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 2,0 m einzuhalten.
- 5.4 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen (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 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 Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.

6. **Sonstige Festsetzungen**

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

- 6.1.1 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser (insbesondere von Dachflächen) ist möglichst auf den Grundstücken selbst zu verwerten.
- 6.1.2 Die am Ostrand des "Allgemeinen Wohngebietes" und des "Dorfgebietes" 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 angrenzenden Baugrundstücke ist dieser Grünfläche zuzuleiten. Zu diesem Zweck ist diese Grünfläche als "Retentionsfläche" mit Mulden zu versehen, in denen das dorthin geleitete Niederschlagswasser zurückgehalten werden, verdunsten und versickern kann.

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

- 6.2.1 Auf den "privaten Grünflächen" sind Gebäude jeglicher Art, bauliche Nutzungen und Nebenanlagen des § 14 Abs. 1 BauNVO wie in angrenzenden Baugebieten, sowie Stellplätze, Abstell- und Lagerflächen, unzulässig. Die festgesetzte "Private Grünfläche -Schutzgrün-" ist von jeglicher baulichen Nutzung und Bodenbefestigungen frei zu halten. Ihre Bepflanzung ist zu erhalten und zu fördern.
- 6.2.2 Die "Private Grünfläche -Schutzgrün-" ist zugleich als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt. Die Schutzpflanzung (als Sicht- und Immissionschutz) ist auf einer Breite von mindestens 8 m, als mindestens dreireihige Strauchpflanzung anzulegen (Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m) und unter Berücksichtigung der zulässigen Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz mit Heistern und Hochstämmen zu durchsetzen. Für die Pflanzung sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden (siehe Pflanzenliste der Unteren Naturschutzbehörde). Das Anpflanzen von Koniferen und Exoten ist nicht zulässig.
- 6.2.3 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.
- 6.2.4 Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche (im „Bauland“) sind als zusammenhängende Fläche von jeglicher Nutzung oder Versiegelung freizuhalten sowie extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Eine auf dem Grundstück festgesetzte "Grünfläche" wird bei der Mindestbegrünung angerechnet.
- 6.2.5 Für jeweils (angefangene) 350 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.
- 6.2.6 Stellplätze außerhalb von Gebäuden 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.

- 6.2.7 Alle nicht überbauten und nicht als Weg-, Stellplatz-, Arbeits- und Lagerflächen verwendeten Grundstücksteile müssen landschaftsgerecht gärtnerisch angelegt und instand gehalten werden.
- 6.2.8 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.
- 6.2.9 Die Neuanpflanzung von Koniferen ist im Gebiet nicht zulässig.

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

- 6.3.1 Im Ostteil des Plangebietes ist eine "Fläche für die Landwirtschaft -Rebland-" festgesetzt. Auf dieser Fläche ist ausschließlich eine landwirtschaftliche Bodenertragsnutzung zulässig. Bauliche Anlagen jeglicher Art – insbesondere landwirtschaftliche Betriebsgebäude – sind darauf nicht zulässig. Diese Fläche wird zugleich als "Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist" festgesetzt.

6.4 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) **und Zuordnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 6.4.1 Zur Kompensation für Eingriffe (im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG) werden "Maßnahmen zum Ausgleich" gemäß § 9 Abs. 1a BauGB auf der "Privaten Grünfläche -Schutzgrün-" festgesetzt. Die Maßnahmen sind dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen und dementsprechend durchzuführen.

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 Es wird auf das Landes-Nachbarrechtsgesetz und seine die Vorschriften hingewiesen, insbesondere über die Grenzabstände für Anpflanzungen und Einfriedungen

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

8.1 **Dächer** (§ 88 Abs. 1 LBauO)

8.1.1 **Dachform**

Es sind nur Satteldächer (SD) zulässig.

Auf Nebengebäuden und Garagen können ausnahmsweise auch Flachdächer zugelassen werden, wenn die Dachflächen begrünt werden.

Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pulldächer) sind nicht zugelassen.
Gegeneinander liegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung haben.

8.1.2 **Dachneigung**

Die Dachneigung von Satteldächern darf zwischen 35° und 45° (Grad alter Teilung) betragen.

8.1.3 **Dacheindeckung**

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

Unbekieste Papp- oder Foliendächer, helle Faserzementeindeckungen, sowie farbig durchscheinende Eindeckungen und geneigte Pappdächer sowie glasierte Dachziegel bzw. -pfannen sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Elemente können zugelassen werden.

Neue Flachdächer sind zu begrünen. Begrünte Flachdächer müssen mit einer Erdschicht (Nährsubstrat) mindestens 8 cm dick abgedeckt werden. Sie sollen insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten bepflanzt und extensiv unter- und erhalten werden.

Dies gilt nicht für die (bei Satzungsbeschluss) bereits bestehenden Flachdächer.

8.2 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

8.2.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht auf Anbauten und Garagen) sind Dachgauben, jedoch keine Schleppegauben, zulässig.

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

Die Einzelbreite einer Gaube ist auf maximal 2,50 m beschränkt. Ihre Traufhöhe ist auf 2,30 m über der (fertigen) Fußbodenhöhe des (untersten) Dachgeschosses begrenzt.

8.2.2 Anstelle von Dachgauben sind auch Dacheinschnitte zulässig.

Die Länge bzw. untere Ansichtsbreite eines Dacheinschnittes darf bis zu einem Drittel der Trauflänge betragen, jedoch maximal 5 m. Unterhalb eines Dacheinschnittes muss die Dachfläche mindestens 1,50 m breit sein (Falllinie) und die Traufe durchgeführt werden.

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

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

8.3.1 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.

- 8.3.2 Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind Kniestöcke unzulässig. Eine Aufkantung der Decke gilt über 30 cm Höhe als Kniestock.
- 8.3.3 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).

8.4 **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 dürfen Baugrundstücke eingefriedet werden. Als Einfriedungen sind zugelassen:
- Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen bis 0,50 m Höhe. Einzelne Pfeiler dürfen bis 1,00 m hoch sein.
 - durchsichtige Zäune bis 1,20 m Höhe
 - winterharte Hecken bis 1,20 m Höhe, jedoch keine Koniferen.
- 8.4.4 Die Höhe der Einfriedungen wird über (der Oberkante) der Straßenfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßen- bzw. Gehweg-Rand) gemessen.
- 8.4.5 Zur freien Landschaft hin sind keine undurchsichtigen Einfriedungen und keine Koniferenhecken zulässig.
- 8.4.6 Ausnahmsweise kann die Wiederherstellung vorhandener Einfriedungen in gleicher Art und Höhe zugelassen werden, wenn das für das Orts- und Straßenbild positiv ist.

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

- 8.5.1 Die Vorgartenflächen dürfen, mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge und Zufahrten, sowie 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 (gärtnerisch gestaltet) zu begrünen und zu unterhalten.
- 8.5.3 (Kraftfahrzeug-) Stellplätze (nicht die Fahrgassen) sind wasserdurchlässig, z. B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigem Betonpflaster 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

220; cf 23.10.2012