



**Bebauungsplan-Entwurf**

**"Am Grehl"**

im Ortsbezirk Diefesfeld

**Textfestsetzungen**

24.01.2013 – 2. öffentliche Auslegung

## **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 BauNVO 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 zulässig) nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

Die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO 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 maximale Geschossfläche (GF) gemäß § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO
  - 2.1.2 die maximale Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO,
  - 2.1.3 die maximale Gebäudehöhe, gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, als Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH).
- 2.2 Das jeweils für abgegrenzte Bereiche innerhalb der Baugebiete zulässige Nutzungsmaß durch als Höchstmaß festgesetzte Grund- und Geschossflächen darf insgesamt im jeweiligen Bereich nicht überschritten werden.
  - 2.3.1 *Bei der Ermittlung der Grundflächen (GR) 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 insgesamt eine GRZ von 0,6 nicht überschritten werden.
  - 2.3.2 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2.4 Die maximale Gebäudehöhe wird begrenzt durch die Traufhöhe und die Firsthöhe.
  - 2.4.1 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 Als maximale Firsthöhe gilt der höchste 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.
- 3.3 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 Am Ostrand der Baugebiete (zur "Privaten Grünfläche -Schutzgrün-" hin) ist die natürliche Geländeoberfläche beizubehalten. Sie darf nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert werden und ist nach der Errichtung der Gebäude wieder herzustellen.
5. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 5.1 Stellplätze sind nur auf den dafür und den für Garagen festgesetzten Flächen sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.
- 5.2 *Nicht zulässig sind Stellplätze im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderen Baugrenzen, mit Ausnahme von Stellplätzen vor Garagen*
- 5.3 Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfahrbar sein. Zu den Stellplätzen und Garagen ist für ein Baugrundstück jeweils nur eine Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche zulässig.
- 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 und auf den für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen 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) und auf den Flächen für Garagen 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 Immissionsschutz) ist auf einer Breite von 5 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 (mit Ausnahme von Kiefern, siehe Umweltbericht) und Exoten ist nicht zulässig.
- 6.2.3 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.
- 6.2.4 Für jeweils (angefangene) 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche muss mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden.
- 6.2.5 Neue Flachdächer sind gemäß Ziff. 8.1.3 zu begrünen.

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" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) 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-" auf den Flurstücken Nr.3665 und 3667 festgesetzt. Darauf sind die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange durchzuführen. Diese Maßnahmen werden den Baugrundstücken aufgrund von § 1a BauGB zugeordnet.

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

- 7.1 *Es wird auf das Landes-Nachbarrechtsgesetz (LNRG) und seine die Vorschriften hingewiesen, insbesondere über die Grenzabstände für Anpflanzungen und Einfriedungen. Besonders hingewiesen wird auf § 46 Abs. 1 LNRG, nach dem zur "Fläche für die Landwirtschaft" hin die doppelten Grenzabstände für Bepflanzungen einzuhalten sind.*

## 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.

Gegeneinander liegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung haben.

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

#### 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.

Glasierte Dachziegel bzw. -pfannen sind nicht zulässig.

Unbekieste Papp- oder Foliendächer, helle Faserzementeindeckungen, sowie farbig durchscheinende Eindeckungen und geneigte Pappdächer sind unzulässig.

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 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 als mindestens 1,50 m breiter Streifen (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 direkt auf der Decke über dem Erdgeschoss zulässig.



#### 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.*
  - *durchsichtige Zäune bis 1,20 m Höhe*
  - *winterharte Hecken bis 1,20 m Höhe, jedoch keine Koniferen.*
- 8.4.3 Die Höhe der der Einfriedungen wird über (der Oberkante) der Straßenfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßen- bzw. Gehweg-Rand) gemessen.
- 8.4.4 Zur freien Landschaft hin sind ausschließlich durchsichtige Einfriedungen (Drahtgeflechtzäune, etc.) bis 1,20 m Höhe zulässig.
- 8.4.5 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 als Lager- und Abstellflächen genutzt und 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.
- 8.5.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Flächengröße von 0,25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Neustadt an der Weinstraße,  
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister

