

Regelung der Straßenplanung auf dem Gebiet der Stadt Neustadt im Rahmen eines Abstimmungsverfahrens bzw. Plangenehmigungsverfahrens

Der Westrand der Mauer am Straßenrand steht bis zu 0,8 m östlich der Katastergrenze der Straße

PLANGEBIET	
W1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZHL.
WA	II
GRZ	GFZ
0,2	0,4
BAUWEISE	E
O	E
ANZAHL DER WOHNHEIMEN	DACHNEIGUNG
max. 2 WO/Gebäude	DN 30-45°
TRAUFHOHE	FIRSTHOHE
TH = max. 7,50 m über vorh. GOK	FH = max. 12,50m über vorh. GOK

### ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### ZEICHEN DER KARTENDARSTELLUNG

- 0.1 Flurstücksnummer
- 0.2 Flurstücksgrenze
- 0.3 Böschung vorhanden
- 0.4 Höhenlinien (schematisch)
- 0.5 Gebäude vorhanden

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Pläne (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Abgrenzungen und Bezeichnungen von Plangebiet nach unterschiedlichen Arten und Mäßen baulicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 2.1 Bezeichnung von Plangebiet nach unterschiedlichen Arten und Mäßen baulicher Nutzungen
- 3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
- 3.1 Allgemein Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:  
 1. Wohngebäude,  
 2. nicht störende Handwerksbetriebe,  
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
 In Verbindung mit § 15 (BauNVO) sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 unzulässig:  
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3:  
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 3. Anlagen für Verwaltungen,  
 4. Gartenbaubetriebe,  
 5. Tankstellen.

3.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 Innerhalb des Plangebietes W1 sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-17, 19-21a BauNVO)  
 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

4.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

4.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 18 und 18 BauNVO)  
 5.1 Maximal zulässige Traufhöhe

5.1.1 Bezugspunkt der Traufhöhe  
 Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Oberkante gewachsenes Gelände Erschließungsseite bis Schnittpunkt Fassadeneisenkante mit Oberkante Dachhaut  
 Die maximal zulässige Drenpöhe beträgt 0,50 m.  
 Die Drenpöhe wird wie folgt gemessen: Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis Schnittpunkt Fassadeneisenkante mit Oberkante Dachhaut  
 In Verbindung mit dem Baugenehmigungsverfahren ist eine Höhenmessung des natürlichen Geländes mitzuliefern.

5.2 Maximal zulässige Firsthöhe

5.2.1 Bezugspunkt der Firsthöhe  
 Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen: Oberkante gewachsenes Gelände Erschließungsseite bis Oberkante Dachhaut First  
 In Verbindung mit dem Baugenehmigungsverfahren ist eine Höhenmessung des natürlichen Geländes mitzuliefern.

6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

6.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

6.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig

6.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Straßenbegrenzungslinien

- 7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 7.2.1 Verkehrsbehuldigter Bereich (Mischverkehrsfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.2.2 Fußgängerweg
- 7.2.3 Öffentliche Parkflächen  
 Öffentliche Parkflächen sind nicht standortdefiniert, sondern werden in Verbindung mit der Straßengestaltung festgelegt.
- 7.2.4 Sichtdreiecke (RASQ)

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Hochdruck-Ferngasleitung (Saar Ferngas) mit Schutzstreifen je 4 m

9. Öffentliche Grünflächen, Fläche für die Wasserversorgung, für die Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 20 BauGB)

9.1 Spielplatz

9.2 Verkehrsbegleitgrün

Gestaltung von selten gemähten, zeitweise überstauten Senken und

10. Flächen für den Wald

9.3 Grünfläche mit Regenwasserrückhaltung und Biotopentwicklung:  
 10.1 Gehölzgrünfläche mit heimischen Straucharten gem. Pflanzliste 1, s. u. (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

11.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1.1 Waldsaum, Gehölz- und Staudenfläche mit einzelnen Solitärbäumen

Alle bestehenden Bäume, die die neuen Gebäude gefährden können, sind zu entmen. Die Flächen sind in der Folge der freien Sukzession zu überlassen. Regelmäßig, z. B. alle 5 Jahre, ist ein Drittel der Gehölzfläche, z. B. in Teilschritten von 30 m, zurückzuschneiden. Beim Rückschnitt sollen einzelne, weit auseinanderstehende Jungbäume aus der Sukzession, wie z. B. Eichen, markiert und zu freistehenden Solitärbäumen mit entsprechender Windstabilität entwickelt werden (Mittelwaldcharakter). Eine regelmäßige Standortkontrollen der gebäudenahen Einzelbäume ist in späteren Jahren durchzuführen.

Pflanzliste 1

Bäume:  
 Feldahorn - Acer campestre  
 Birke - Betula pendula  
 Hainbuche - Carpinus betulus  
 Traubenkirsche - Prunus padus  
 Salweide - Salix caprea  
 Eberesche - Sorbus aucuparia

Sträucher:  
 Kornelkirsche - Cornus mas  
 Roter Hartriegel - Cornus sanguinea  
 Hasel - Corylus avellana  
 Eingriffel Weißdorn - Crataegus monogyna  
 Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus (nicht a. Spielpl.)  
 Liguster - Ligustrum vulgare (nicht am Spielplatz)  
 Heckenkirsche - Lonicera xylosteum

11.2 Anpflanzung: Bäume  
 Bäume im öffentlichen Straßenraum sind nicht standortdefiniert, sondern werden in Verbindung mit der Straßengestaltung festgelegt.

Für die Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum sind die nachfolgenden Arten zu verwenden.  
 Pflanzliste 2

Bäume um den Spielplatz:  
 Feldahorn - Acer campestre

11.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

11.3.1 Erhaltung: Bäume

Im Falle des Abgangs oder des erforderlichen Fallens einer der Linden ist sie durch Pflanzung einer Linde nach Pflanzliste 3 zu ersetzen. Im Falle des Abgangs der einzelnen Eiche ist sie durch Pflanzung einer Stieleiche (Quercus robur) zu ersetzen.

Die Baumscheiben der Straßenbäume sind auf mindestens 6 m<sup>2</sup> offen zu halten.  
 Pflanzliste 3

Bäume an der Straße:  
 - Tilia cordata "Greenspire"  
 Winterlinde "Greenspire"

12. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB sowie § 12 und § 14 BauNVO)

12.1 Nebenanlagen nach § 14 sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur folgende baulichen Einrichtungen zulässig: Einfriedungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehälter, Behälter für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Kinderspieleräte.

12.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder im seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren und der speziell dafür gekennzeichneten Flächen oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.

12.3

- 13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 13.1 Begrenzung der Plangebiete nach Lärmpegelbereichen Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist z. B. Einbau von Schallschutzfenstern sowie von schallgedämmten Lüftern, die Orientierung von Außenwohnbereichen oder die Errichtung von Mauern zum Schutz der Außenwohnbereiche vorzugeben.
- 13.1.1 Lärmpegelbereich LPB III "maßgeblicher Außenlärmpegel" 61 - 65 dB(A)
- 13.1.2 Lärmpegelbereich LPB IV "maßgeblicher Außenlärmpegel" 66 - 70 dB(A)
- 14. Sonstige Planzeichen
- 14.1 Zulässige Dachneigungen des Hauptbaukörpers
- 14.2 Geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
- 14.3 Gemarkungsgrenze der Stadt Neustadt (Weinstr.)

14.1.1

14.2

14.3

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)  
 1.1 Allgemeine Gestaltungsregelungen

Zusammenhängende Doppelhäuser sowie Einzelhäuser sind hinsichtlich der Färbung, Traufhöhe, Dachneigung, Dachüberstände an Traufe und Ortsgang, Material- und Farbgebung der Dacheindeckung, Material- und Farbgebung der Fassadenoberfläche sowie der Material- und Farbgebung der Fenster, Türen und Tore einheitlich zu gestalten.

Dachneigung  
 Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper in dem einzigen Plangebiet W1 beträgt 30° - 45°. Bei untergeordneten Baukörpern wie Garagen, Gebäudenanbauten, etc. sind auch andere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

Dach- und Fassadenbegrenzung  
 Flachdächer und Dächer bis 7° Dachneigung sind mit Ausnahme von Flächen für Terrassen extensiv zu begrünen.

Fensterlose oder fensterarme Fassaden (z.B. Garagenwände) mit einer Fläche größer gleich 50 m<sup>2</sup> sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2. Vorschriften über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Bodenversiegelung  
 Gesondert festgesetzte Flächen für Stellplätze und Garagen dürfen max. zu 50 % befestigt werden.

Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Zur Befestigung sind nur Materialien mit möglichst geringem Versiegelungsgrad (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugensteine) zulässig.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht versiegeln.

Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen  
 Abgrabungen und Aufschüttungen sind so zu gestalten, dass eine natürlich wirkende Geländeform entsteht.

Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen  
 Pro Hausgarten ist mindestens ein mittelgroßer Laubbau aus Pflanzliste 1 oder ein Obstbaumhochstamm zu erhalten oder neu anzupflanzen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)  
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850)

Rheinland-Pfälzische Gemeindeordnung (GemO)  
 vom 14.12.1973 (GVBl. 1973, S. 419) in der Fassung vom 22.07.1988 (GVBl. 1988, S. 135)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)  
 in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (GVBl. I 1998, S. 2994), geändert durch Gesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)

Landespflegegesetz (LPfG)  
 in der Fassung vom 01.05.1987

Planzeichnungsverordnung (PlanZV)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung  
 in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I, S. 205) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)

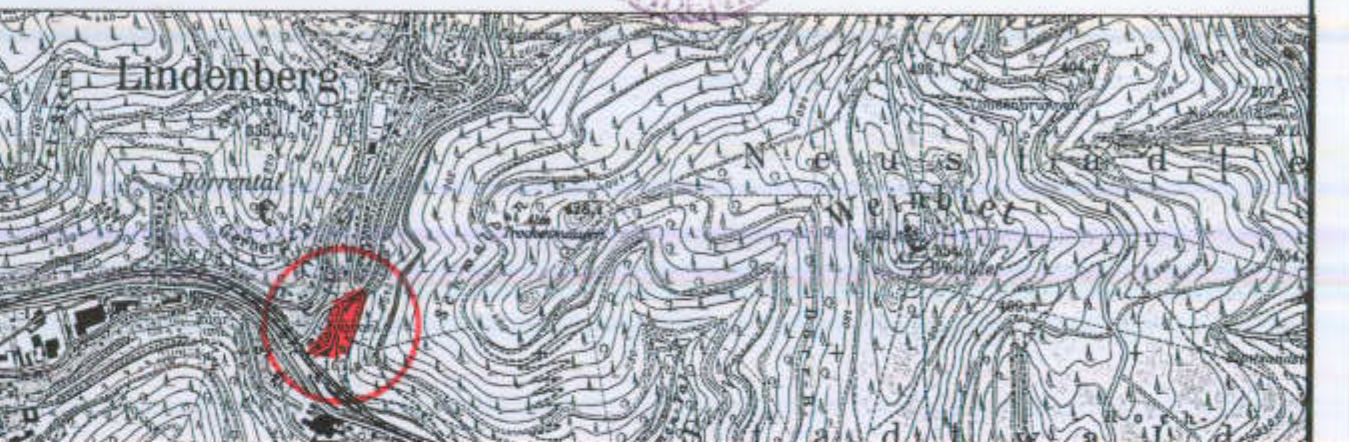
Naturparkverordnung  
 Landesverordnung über den Naturpark Pfälzerwald vom 26.11.1984

Landeswassergesetz (LWG)  
 Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)

**HINWEISE**  
 BODENDECKMÄLE:  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendeckmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.  
 AUSGLEICH:  
 Dem Bebauungsplan ist ein externer landschaftspflegerischer Kompensationsbereich "Bockschiefl" im benachbarten Lambrechter Stadtwald im Südwesten zugeordnet. Hierzu gibt es einen eigenen Ausgleichsplan Bockschiefl.  
 BAUGRUND:  
 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.  
 UFER SCHLANGENTALBACH:  
 Nach § 76 LWG sind die Uferstreifen am Schlangentalbach mit 10 m Abstand von der Uferlinie auf jeder Seite frei von baulichen Anlagen zu halten. Weiterhin ist nach § 64 LWG längs des Schlangentalbachs ein ausreichend breiter Uferstrand für eine ökologische Entwicklung des Gewässers auszuweisen, so dass in einer Entfernung von 10 bis 15 m Geländeänderungen nur in Form von Erdböschungen zulässig sind. Sonstige bauliche Anlagen (Mauern, Zäune, Nebengebäude) sind dagegen hier nicht zulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am 19.01.1999
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 11.03.1999
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 (1) BauGB	vom 10.05.2004 bis 11.06.2004
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB	vom 02.05.2004 bis 18.06.2004
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB	am 11.10.2005
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB	am 11.10.2005
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am 08.12.2005
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am 09.12.2005
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB	vom 16.12.2005 bis 17.01.2006
10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	am 28.03.2006
11. Ausfertigung der Satzung Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Lindenber., 08.05.2006 Ortsbürgermeisterin	
12. Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 Bau GB durch ortsübliche Bekanntmachung vom Lindenber., 18.05.2006 Ortsbürgermeister	



## VERBANDSGEMEINDE LAMBRECHT (PFALZ) ORTSGEMEINDE LINDENBERG

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN "SÜDLICHE HAUPTSTRASSE"

### RECHTSPLAN ENTWURF

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
30.04.2003	RA	
08.03.2004	HA	Finieren auf Ausgleichsland
18.11.2004	HT	Änderung Geltungsbereich
08.12.2005	HA	Stang Neubaubau 11.10.05 mit Knoten Clade 11.05
28.03.2006	HA	Satzungsbeschluss