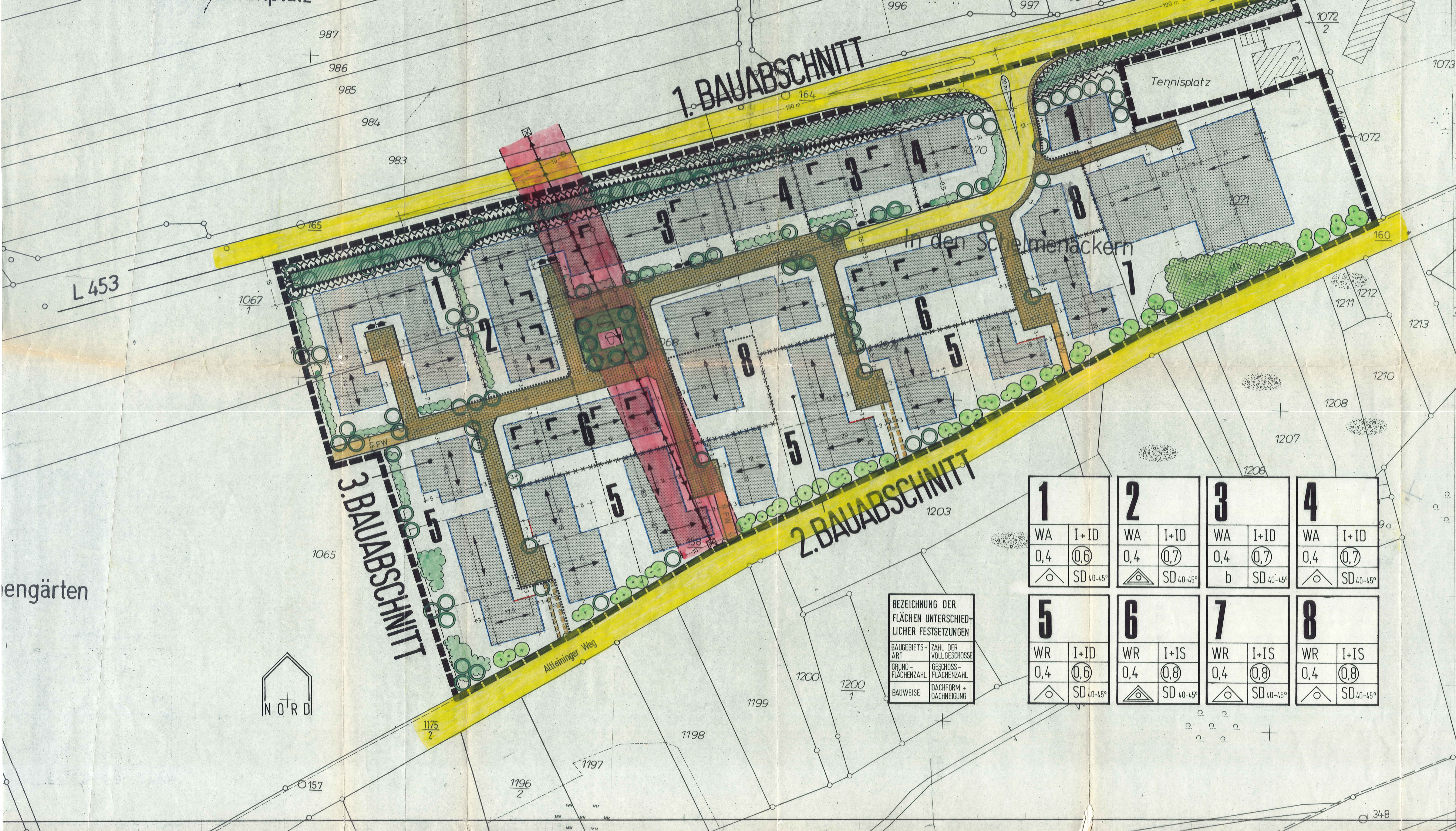


BEBAUUNGSPLAN IN DEN SCHELMENACKERN



BAUGEBIETSART:

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNVO
WR REINES WOHNGEBIET GEM. § 3 BauNVO

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
I+ID EIN VOLLGESCHOSS UND EIN AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
I+IS EIN VOLLGESCHOSS UND EIN SOCKELGESCHOSS
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL z.B. 0,6

BAUWEISE:
1. OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 S. 2 BauNVO
2. BESONDERE (ABWEICHENDE) BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 4 BauNVO

OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

BESONDERE BAUWEISE, NUR KETTENHÄUSER ZULÄSSIG

SYSTEMGRUNDRISS **SYSTEMANSICHT**

********* GRENZE DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
SD 40-45° NUR SATTELDÄCHER ODER AUS SATTELDÄCHERN ZUSAMMENGESETZTE DÄCHER ZULÄSSIG MIT EINER DACHNEIGUNG VON 40-45° (ALTE TEILUNG)
→ ZWINGENDE FESTSETZUNG DER HAUPTFIRSTRICHTUNG
┌ STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE
--- BAUGRENZE
--- BAULINIE
--- OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
--- ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
--- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN:
--- GEHWEG
--- FAHRRADFAHRTSTRAßE
--- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
--- STRASSEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG BEFAHRBARE SPIEL- UND WOHNEGEBIETE MIT BESONDERER VERKEHRSBERÜHRENDER GESTALTUNG
--- FUSSWEG
--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
--- PFLANZGEBOT FÜR SOLITÄRGEHÖLZE ALS EINZELBÄUME ODER BAUMGRUPPEN
--- PFLANZGEBOT FÜR HECKEN UND/ ODER BUSCHGRUPPEN
--- PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNGEN IN VERBINDUNG MIT BUSCHGRUPPEN UND HECKEN
--- PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNGEN IM BEREICH VON SICHTFELDERN BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 80 cm AB OK-GERÜDE
--- BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON HECKEN UND BUSCHGRUPPEN
--- BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON FLÄCHENHAFTEN STRAUCHGRUPPEN
--- VERKEHRSGRÖNFLÄCHE
--- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
--- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, GELÄNDEMODELLIERUNG ALS BEITRAG ZUM LÄRMSCHUTZ
--- KINDERSPIELPLATZ
--- ÖFFENTLICHE GRÖNFLÄCHEN
--- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
--- ELEKTRISCHE HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG 20 KV MIT GITTERMAST UND BRUCHSICHERER AUFHÄNGUNG EINSCHLIESSLICH EINES BEIDSEITIG 10 m BREITEN SCHUTZSTREIFENS, DIE BEBAUUNG INNERHALB DIESES SCHUTZSTREIFENS DARF EINE HÖHE VON 10,0 m AB OK-GERÜDE NICHT ÜBERSTEIFEN.
--- GRENZEN DER BAUABSCHNITTE

1	2	3	4
WA	WA	WA	WA
I+ID	I+ID	I+ID	I+ID
0,4	0,4	0,4	0,4
0,6	0,7	0,7	0,7
SD 40-45°	SD 40-45°	b	SD 40-45°
5	6	7	8
WR	WR	WR	WR
I+ID	I+IS	I+IS	I+IS
0,4	0,4	0,4	0,4
0,6	0,8	0,8	0,8
SD 40-45°	SD 40-45°	SD 40-45°	SD 40-45°

BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

BAUGEBIETSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM - DACHNEIGUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN SCHELMENACKERN" DER GEMEINDE NEULEININGEN

(Planungs- und baurechtliche Festsetzungen nach Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung)

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung:

Für die mit 1, 2, 3 und 4 bezeichneten Gebiete ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gemäss § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§ 4 Abs. 4 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO)

Sonstige Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Für die mit 5, 6, 7 und 8 bezeichneten Gebiete REINES WOHNGEBIET (WR) gemäss § 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§ 3 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.1.2 Mass der baulichen Nutzung:

1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die in der Plandarstellung als befahrbare Spiel- und Wohnwege bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte, fussgänger- und kinderfreundliche Verkehrsflächen zu gestalten.

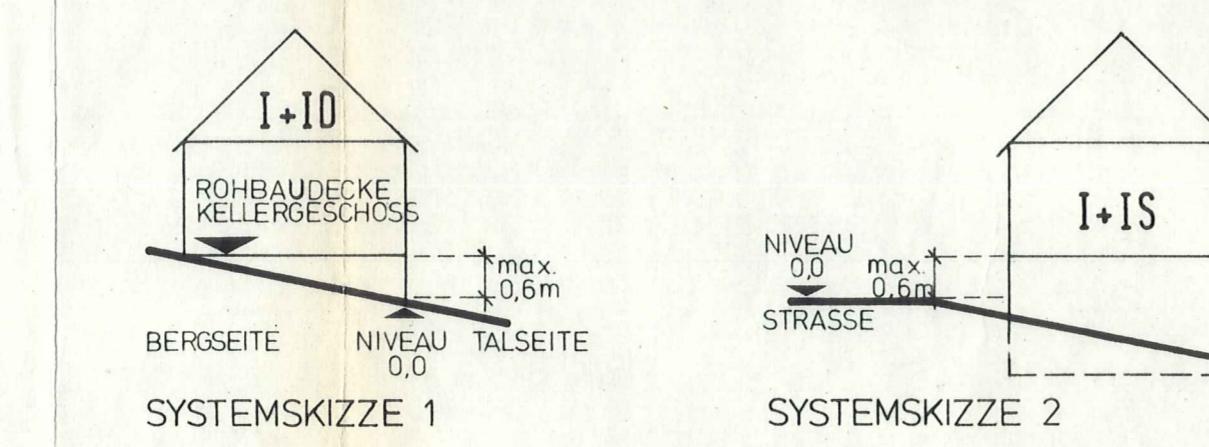
Die Nahtstelle "Anliegerstrasse" und "Wohnwege" ist durch Pflanzgebote, Verkehrsgrünflächen und einer Verswenkung der Fahrbahn markiert.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,0 als Bezugsmass herangezogen. Bei den mit 1 bis einschliesslich 5 bezeichneten Gebieten entspricht das Niveau 0,0 dem Schnittpunkt zwischen dem talseitig gelegenen Gebäudeteil und dem bestehenden Gelände (siehe Systemskizze 1)

Bei den mit 6 bis einschliesslich 8 bezeichneten Gebieten entspricht das Niveau 0,0 der Oberkante des Strassenbelages der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Systemskizze 2)

1.6.1 Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoss" darf eine Höhe von + 0,50 m nicht übersteigen.



1.6.2 Festsetzungen der maximalen Traufhöhen: Die Traufhöhe

Ausgebliebene Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ergänzen. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung des Gehölzstreifens durch entsprechende Sicherungsmassnahmen zu vermeiden.

Das Erhaltungsgebot gilt auch im Fall der Errichtung von talseitigen Stützmauern oder Palisaden.

Die bestehenden Sandsteinmauern entlang des Alleininger Weges sind zu erhalten.

11. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aussere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 124 LBauO) In Verbindung mit § 1 der 8. LVO zur Durchführung der LBauO)

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Dachform
 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.

Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus der Plandarstellung. Vorherrschend sind zum öffentlichen Strassenraum traufständige Satteldächer.

Flachdächer sind grundsätzlich unzulässig. Diese Festsetzung gilt auch für untergeordnete Bauteile sowie Garagen.

2.1.2 Dachneigung
 Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 40 - 45° (alte Teilung) festgesetzt.

2.1.3 Dachbedeckung

Bäume 1. und 2. Ordnung:
 Spitzahorn (Acer platanoides), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sobus aucuparia), Hohlbeere (Sorbus aria), Baumhasel (Corylus colurna), Linde (Tilia euchlora), Kastanie verschiedene Arten

Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken:
 Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriebel (Cornus sanguinea), Flieder verschiedene Arten (Syringa spec.), Liguster (Ligustrum vulgare) Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Mandelbaum versch. Arten, Schlehen versch. Arten.

Sauerdorn Immergrün (Berberis julianae), Eibe Immergrün (Taxus baccata), Heidenblättrige Felsenmispel, Immergrün (Cotoneaster salicifolius floccosus)

2.3.3 Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten so zu integrieren und abzuflanzen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind. (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO). (z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung).

2.4 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Feste Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Strassenraum hin eine Höhe von max. 20 cm nicht übersteigen.

Darüberhinaus sind Einfriedungen und Abgrenzungen nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit einem beidseitigen eingewachsenen Knotenneflecht (Maschendraht) zulässig.

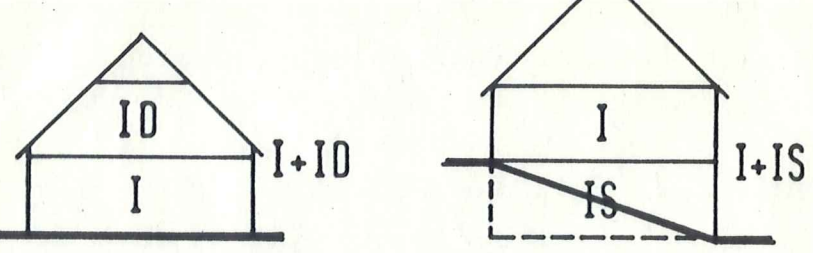
Einfriedungen und Abgrenzungen von Vorgärten zum öffentlichen Strassenraum dürfen eine Höhe von 0,8 m

GENEHMIGUNGSVERMERKE

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am **28. Nov. 1980** beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBauG erfolgte am **08. Feb. 1981**
- Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG erfolgte durch **Bürgerversammlung am 05. Feb. 1981**
- Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen am **23. März 1981**
- Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG am **27. März 1981**
- Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom **06. April 1981** bis **08. Mai 1981** aus.
- Während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am **15. April 1981** gem. § 2a Abs. 6 BBauG geprüft.
- Aufgrund der §§ 1, 2 und 3 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256, ber. S. 3617) und der §§ 123 und 124 in der Landesbaurechtordnung von Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl S. 53) und des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl S. 419) hat der Gemeinderat am **13. Mai 1981** den Bebauungsplan NEULEININGEN - IN DEN SCHELMENACKERN als Satzung beschlossen.

NEULEININGEN, den **15. Mai 1981**

Der Bürgermeister



Für die Bereiche 6, 7 und 8:

$Z = 1 + IS$, d. h. ein Geschoss und ein Sockelgeschoss

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäss § 16 BauWVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauWVO höchstens betragen: $GRZ = 0,4$

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf in den mit 1 und 5 bezeichneten Gebieten einen Wert von $GFZ = 0,6$ nicht übersteigen.

In den mit 2, 3 und 4 bezeichneten Gebieten beträgt die maximale Geschossflächenzahl $GFZ = 0,7$

Und in den mit 6, 7 und 8 bezeichneten Gebieten ist eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,3$ als Höchstmass zulässig

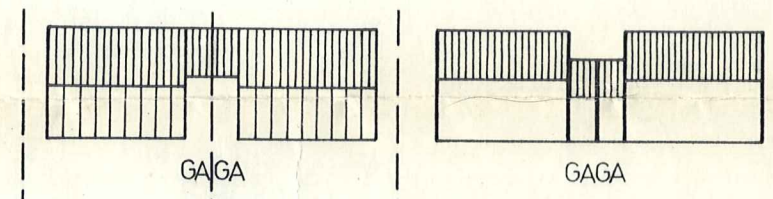
1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

1.2.1 Für die mit 1, 2 und 4 bis einschliesslich 8 bezeichneten Gebiete ist die Bauweise als offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauWVO festgesetzt.

Im Planeintrag sind ferner Flächen bezeichnet, in denen nur Einzelhäuser (Bereich 1, 4, 5 und 8) nur Einzelhäuser und Doppelhäuser (Bereich 7) oder Hausgruppen (Bereich 2 und 6) zulässig sind.

1.2.2 Für das mit 3 bezeichnete Gebiet ist die Bauweise als besondere (abweichende) Bauweise gemäss § 22 Abs. 4 BauWVO festgesetzt.

In den mit 3 bezeichneten Flächen sind nur Kettenhäuser entsprechend nachfolgender Systemskizze zulässig:



PAARWEISE ANORDNUNG DER GARAGEN IM BAUWICH

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

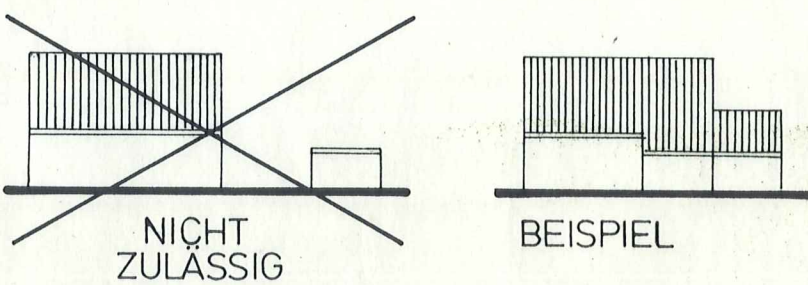
1.3.1 Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse

Ausnahmen und Abweichungen von diesen Festsetzungen sind insbesondere an den Baugebietsrändern (Übergang) zur freien Landschaft nicht zulässig.

1.3.2 Wichtige, aus stadtgestalterischen Gründen notwendige Baufluchten sind im Planeintrag mit Baulinien in Verbindung mit Baugrenzen dargestellt und festgesetzt. Die Gebäude sind ferner parallel zu den Baugrenzen zu errichten.

1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

1.4.1 Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Garagen sind in die bauliche Anlage zu integrieren



1.4.2 Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Vor den gebäudeintegrierten Garagen ist mindestens ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie) von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen und von Einfriedungen freizuhalten.

1.4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauWVO sind nicht zulässig.

Übersteigen. Aufgrund des sehr störungsanfälligen Ortsrandes gelten nachfolgende Ausnahmen nicht für die mit 1,5 und 7 bezeichneten Gebiete

Ausnahmen für die mit 2, 3, 4, 6 und 8 bezeichneten Gebiete:

Zulässig sind Kniestöcke (Drempel) von maximal 1,25 m Höhe, sofern sie sich nicht mehr als über 2/3 der Längsachse des Gebäudes (Gebäudefront) erstrecken und eine Traufhöhe von maximal $TH = 5,0$ nicht überstiegen wird.

1.6.3 Festsetzung der maximalen Firsthöhe:

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt $FH = 11,00$ m. Innerhalb des Schutzstreifens der elektrischen Hochspannungsleitung dürfen Gebäude eine Gesamthöhe von maximal 10,00 m gemessen ab bestehendem Gelände nicht überschreiten.

Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise innerhalb dieses Schutzstreifens errichtet werden sollen, sind die Baugesuche den Pfalzwerken, Betriebsabteilung Maxdorf zur Überprüfung vorzulegen.

1.6.4 Gestaltungsempfehlungen

Die folgenden Gestaltungsempfehlungen beinhalten keine Rechtsverbindlichkeit. Aus städtebaulichen Gründen zur Erhöhung der Erlebnisvielfalt und der Gestaltungsqualität sollen First- und Trauflinien innerhalb einer Strassenzelle springen. Der Höhenversatz soll deutlich erkennbar sein. (Kontur und Dachlandschaft)

1.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

1.7.1 Pflanzgebot für Bäume oder Baumgruppen (Gebölze 1. Ordnung)

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind grosskronige einheimische (landschaftstypische) Laubbäume als Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen (Pflanzgebot) zu pflegen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden: Ahorn, Linde, Platane, Kastanie, Eberesche. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen der BDB (Bund Deutscher Baumschulen) in der Aufzuchtform als Hochstämme oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu pflanzen. Näheres ist der Pflanzliste im Kapitel 2 dieser textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 8 cm müssen von Fahrbahnrand der L 453 einen Abstand von mindestens 4,50 m haben.

1.7.2 Pflanzgebot für Hecken, Buschgruppen und flächenhafte Anpflanzungen

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen und insbesondere entlang der Landesstrasse L 453 sind einheimische Hecken- oder strauchartige Gehölze mit einer Pflanzdichte von 2 - 5 Gehölzen je 1 qm zu pflanzen.

Vorgeschlagen werden: Schlehen, Hainbuchen und Haselnuss.

1.7.3 Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen im Bereich von Sichtfeldern

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.7.4 Bindungen für die Erhaltung von Hecken und Buschgruppen

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Hecken und Buschgruppen entlang des Altleininger Weges sind dauernd unversehrt zu erhalten und zu pflegen.

2.1.1 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortsgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.

Die Höhe der Traufausbildung darf maximal 30 cm nicht überschreiten. Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden. Traufverschaltungen sind unzulässig.

2.1.5 Gestaltung von Dachaufbauten und Dachausschnitten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig und zur Gliederung der Dachfläche/Dachlandschaft erwünscht.

- auf der dem öffentlichen Strassenraum abgewandten Seite sind Dacheinschnitte und/oder Dachaufbauten bis zu einer Grösse von 1/3 der Länge des Daches zulässig.

2.2 Fassadengestaltung:

2.2.1 Nach drei Seiten offene Balkone sind nicht gestattet. Mindestens muss ein einseitiger Fassaden- oder Rücksprung von mindestens 1,20 m Tiefe, Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz gewähren (Loggia-Charakter)

2.2.2 Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum

Zum öffentlichen Strassenraum sind Fensteröffnungen so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen, d.h. dass sich ein Fenstermass ergibt

Breitere Fensteröffnungen sind möglich, doch sind sie durch Rahmenhölzer oder Pfeiler vertikal so zu gliedern, dass stehende Formate entstehen.

- Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch-glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

- Möglich sind Holz, Kunststoff, dunkel eloxiertes Leichtmetall

2.2.3 Folgende Materialien sind für Aussenwände unzulässig:

- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z. B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten, für Gebäudesockel oder als Gliederungselement sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengrösse jedoch nicht kleiner ist, als das DIN-Format eines NF-Ziegelsteines.

- Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp oder Metall-aussenwandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Marmor- oder Kunststeinplatten

- Sichtmauerwerk aus hellen Materialien

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

- Putz als Glattputz oder Kellenwurf, Sichtmauerwerk Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

2.2.4 Farbgestaltung der Fassaden

Die Verwendung greller (einschliesslich rein weisser) Fassadenfarben ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastellönen.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 125 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind - soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschliessung benötigt werden - als Ziergarten anzulegen und instandzuhalten.

2.3.2 Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbäume- und Straucharten zu verwenden. Sie sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 23.3.1981 bis zum 27.4.1981 beteiligt.
Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung am 8.5.1981 behandelt.

(Dienstseigel) Der Bürgermeister

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Dem zeichnerischen Teil
 - 1.1 Bebauungsplan
 - 1.2 Integrierter Grünordnungsplan

2. Den schriftlichen Festsetzungen

- 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.3 Festsetzungen über die Gestaltung der Aussenanlagen.

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 125 Landesbauordnung (LBauO) handelt, wer dieser Satzung zuwider handelt.

GEMEINDE / STADT:

NEULEININGEN

PLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN "IN DEN SCHELMENÄCKERN"

2. FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Verf. vom 15. Juni 1981, Az. 600-13/6/LAFU-4/KL.
Neustadt a. d. Weinstraße, den 15. Juni 1981
KREISVERWALTUNG BAD DÜCKHEIM

MASSTAB:

1 : 500

Amtsplan

GEZEICHNET	ME/KO
DATUM	MÄRZ 1981
ÄNDERUNG	DATUM
	27.3.81
	15.4.81
	30.4.81

ARU-PLAN
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR, STÄDTEBAU-, RAUM- UND UMWELTPLANUNG GDBR.
BACHTLER BENDER MECKLER
WISSENSCHAFTLICHE UND KUNSTLERISCHE BERATUNG: DR. ING. DENNHARDT
PROF. DIPL.-ING. WUST
6750 KAISERSLAUTERN
RICHARD-WAGNER-STR. 67
TELEFON 0631/61036/37

- 4. Den schriftlichen Festsetzungen
 - 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.3 Festsetzungen über die Gestaltung der Aussenanlagen.

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 125 Landesbauordnung (LBauO) handelt, wer dieser Satzung zuwider handelt.

GEMEINDE / STADT:

NEULEININGEN

PLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN "IN DEN SCHELMENÄCKERN"

2. FERTIGUNG
GENEHMIGT



Mit Verf. vom 15. Juni 1981 Az. 610-13/G/NEU-4/KL.
Neuland a. d. Weinstraße, den 15. Juni 1981
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

[Signature] *[Signature]*
Amtsplan

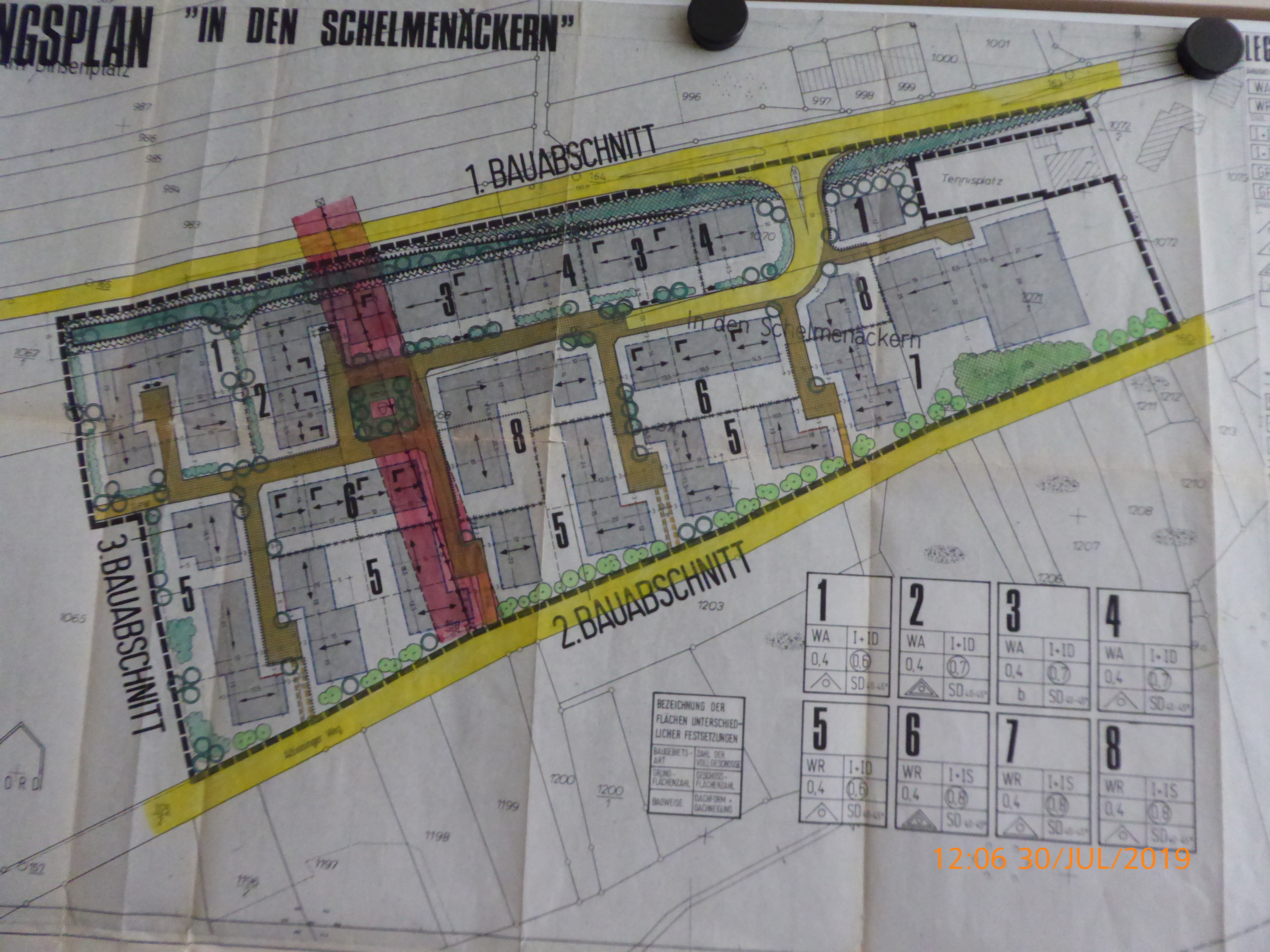
MASSTAB:
1 : 500

GEZEICHNET	ME/KO
DATUM	MÄRZ 1981
ANDERUNG	DATUM IND.
	27.3.81
	15.4.81
	30.6.81

ARU-PLAN

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR, STÄDTEBAU-
RAUM- UND UMWELTPLANUNG GDBR.
BACHTLER BENDER MECKLER
WISSENSCHAFTLICHE UND KUNSTLERISCHE
BERÄTUNG DR. ING. DENNHARDT
PROF. DIPL.-ING. WÜST
6750 KAISERSLAUTERN
RICHARD WAGNER-STR. 67
TELEFON 0631/61086/37

INGSPLAN "IN DEN SCHELMENÄCKERN"



1. BAUABSCHNITT

3. BAUABSCHNITT

2. BAUABSCHNITT

In den Schelmenäckern

Tennisplatz

BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

BAUGEBIETS-ART	ZAHLE DER VOLLGESCHOISSE
GRUND-FLÄCHENZAHLE	GESCHOIS-FLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	DACHFORM + DACHNEIGUNG

1	2	3	4
WA	WA	WA	WA
I-ID	I-ID	I-ID	I-ID
0,4	0,4	0,4	0,4
⊙ 0,6	⊙ 0,7	⊙ 0,7	⊙ 0,7
⊙ SD 40-45°	⊙ SD 40-45°	b SD 40-45°	⊙ SD 40-45°
5	6	7	8
WR	WR	WR	WR
I-ID	I-IS	I-IS	I-IS
0,4	0,4	0,4	0,4
⊙ 0,6	⊙ 0,8	⊙ 0,8	⊙ 0,8
⊙ SD 40-45°	⊙ SD 40-45°	⊙ SD 40-45°	⊙ SD 40-45°

12:06 30/JUL/2019

LEGENDE:

BAUGEBIETSART:

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNVO

WR

REINES WOHNGEBIET GEM. § 5 BauNVO

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE:

I+ID

EIN VOLLGESCHOSS UND EIN AUSGEDAUTES DACHGESCHOSS

I+IS

EIN VOLLGESCHOSS UND EIN SOCKELGESCHOSS

GRZ

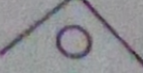
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4

GFZ

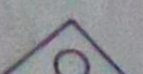
GESCHOSSFLÄCHENZAHL Z.B. 0,6

BAUWEISE:

1. OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 S. 2 BauNVO



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHAUSER ZULASSIG



OFFEN BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG



OFFEN BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG

2. BESONDERE (ABWEICHENDE) BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 4 BauNVO

b

BESONDERE BAUWEISE, NUR KETTENHAUSER ZULASSIG



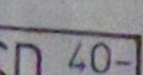
SYSTEMGRUNDRISS



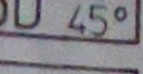
SYSTEMANSICHT



GRENZE DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



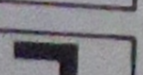
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



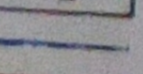
NUR SATTELDÄCHER ODER AUS SATTELDÄCHERN ZUSAMMENGESetzte DÄCHER ZULASSIG MIT EINER DACHNEIGUNG VON 40-45° (ALTE TEILUNG)



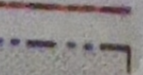
ZWINGENDE FESTSETZUNG DER HAUPTFIRSTRICHTUNG



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE



BAUGRENZE



BAULINIE



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN:



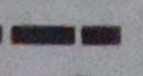
GEHWEG FAHRBAHN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



STRASSEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG BEFAHRBARE SPIEL- UND WOHNWEGE MIT BESONDERER VERKEHRSBERUHIGENDER GESTALTUNG



FUSSWEG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



PFLANZGEBOT FÜR SOLITÄRGEHOLZE ALS EINZELBÄUME ODER BAUMGRUPPEN



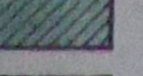
PFLANZGEBOT FÜR HECKEN UND/ ODER BUSCHGRUPPEN



PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFT ANPFLANZUNGEN IN VERBINDUNG MIT BUSCHGRUPPEN UND HECKEN



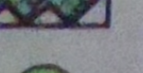
PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFT ANPFLANZUNGEN IM BEREICH VON SICHTFELDERN BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 80 cm AB OK-GEBAUDE



BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON HECKEN UND BUSCHGRUPPEN



BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON FLÄCHENHAFTEN STRAUCHGRUPPEN



VERKEHRSGRÜNFLÄCHE



VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN



FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, GELÄNDEMODELLIERUNG ALS BEITRAG ZUM LÄRMSCHUTZ



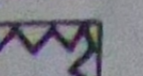
KINDERSPIELPLATZ



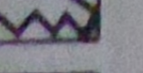
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



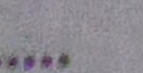
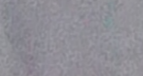
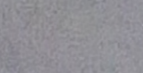
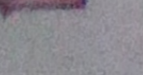
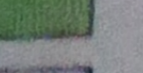
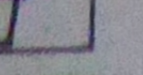
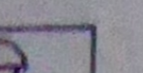
MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN



ELEKTRISCHE HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG 20 KV MIT GITTERMAST UND BRUCHSICHERER AUFHÄNGUNG EINSCHLIESSLICH EINES BEIDSEITIG 10 M BREITEN SCHUTZSTREIFENS, DIE BEBAUUNG INNERHALB DIESES SCHUTZSTREIFENS DARF EINE HÖHE VON 10,0 m AB OK-GEBAUDE NICHT ÜBERSTEIFEN.



GRENZEN DER BAUABSCHNITTE



	3	4
ID	WA	I+ID
	0,4	(0,7)
40-45°	b	SD 40-45°
	7	8
S	WR	I+IS
	0,4	(0,8)
40-45°	△	SD 40-45°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN SCHELNENÄCKERN"
DER GEMEINDE NEULEININGEN

(Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Bundes-
baugesetz und Baunutzungsverordnung)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BBauG)

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung:

Für die mit 1, 2, 3 und 4 bezeichneten Gebiete
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gemäss § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen
(§ 4 Abs. 4 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können kleine Betriebe des Beher-
bergungsgewerbes zugelassen werden (§ 4 Abs. 3
Ziff. 1 BauNVO)

Sonstige Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht
Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit
nicht zulässig.

Für die mit 5, 6, 7 und 8 bezeichneten Gebiete
REINES WOHNGEBIET (WR) gemäss § 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Woh-
nungen (§ 3 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 sind nicht Bestandteil
dieses Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.1.2 Mass der baulichen Nutzung:

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird als Höchstgrenze
wie folgt festgesetzt:

12:06 30/JUL/2019

Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§ 3 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

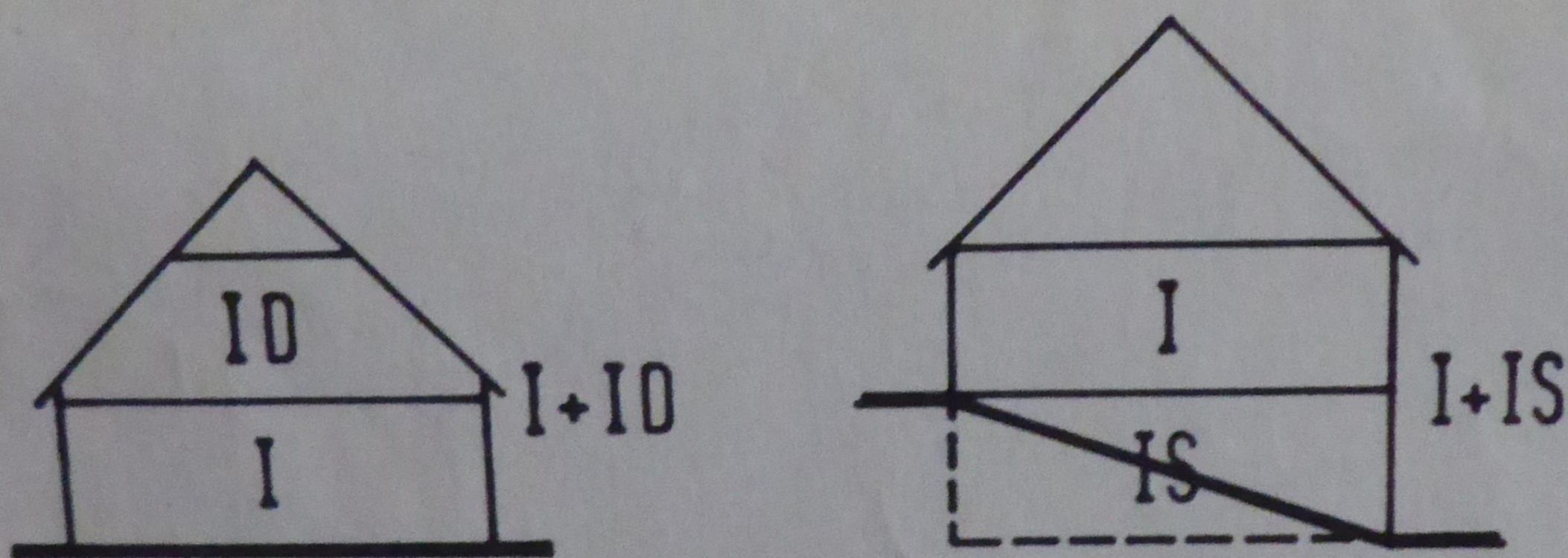
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.1.2 Mass der baulichen Nutzung:

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Für die Bereiche 1, 2, 3, 4 und 5:

$Z = I + ID$, d. h. ein Geschoss und ausgebautes Dach



Für die Bereiche 6, 7 und 8:

$Z = I + IS$, d. h. ein Geschoss und ein Sockelgeschoss

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäss § 16 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO höchstens betragen:
 $GRZ = 0,4$

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf in den mit 1 und 5 bezeichneten Gebieten einen Wert von $GFZ = 0,6$ nicht übersteigen.

In den mit 2, 3 und 4 bezeichneten Gebieten beträgt die maximale Geschossflächenzahl $GFZ = 0,7$

Und in den mit 6, 7 und 8 bezeichneten Gebieten ist eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,8$ als Höchstmass zulässig

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

1.2.1 Für die mit 1, 2 und 4 bis einschliesslich 8 bezeichneten Gebiete ist die Bauweise als offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In Planeintragen sind f...

12:07 30/JUL/2019

$Z = 1 + 1S$, d. h. ein Geschoss und ein Sockelgeschoss

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäss § 16 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO höchstens betragen:
 $GRZ = 0,4$

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf in den mit 1 und 5 bezeichneten Gebieten einen Wert von $GFZ = 0,6$ nicht übersteigen.

In den mit 2, 3 und 4 bezeichneten Gebieten beträgt die maximale Geschossflächenzahl $GFZ = 0,7$

Und in den mit 6, 7 und 8 bezeichneten Gebieten ist eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,8$ als Höchstmass zulässig

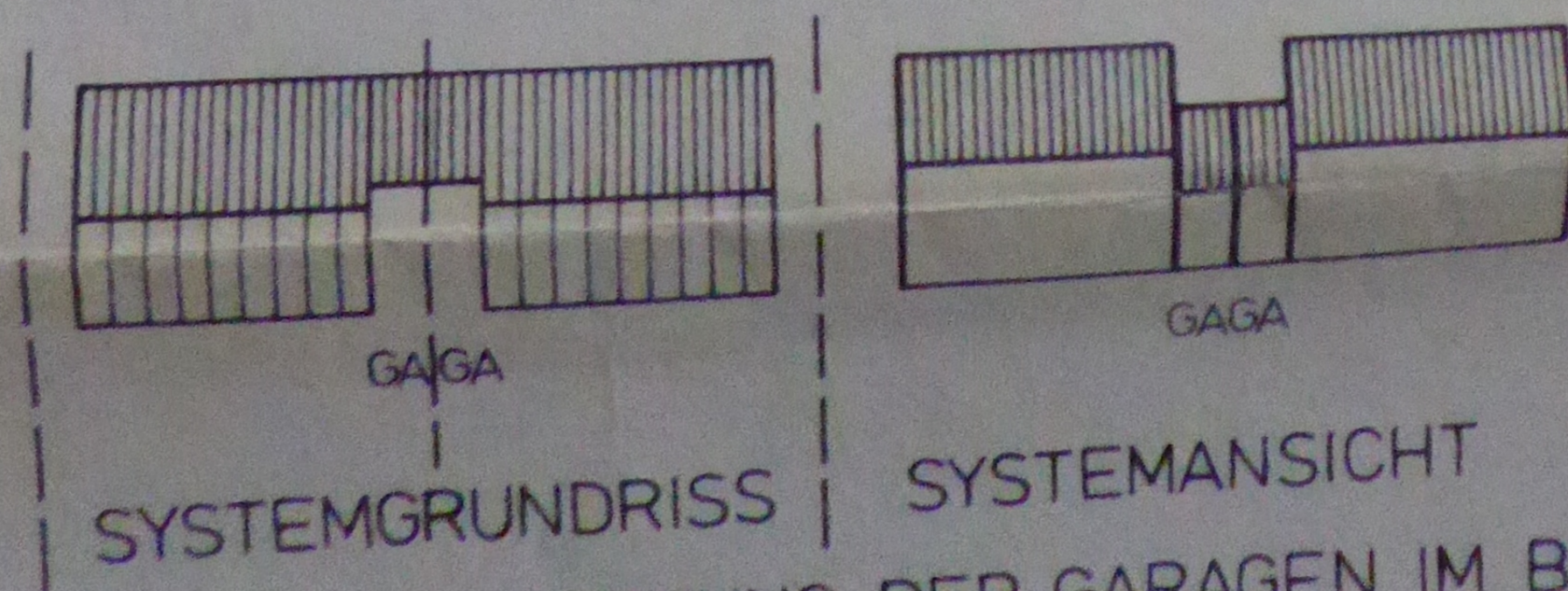
1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

1.2.1 Für die mit 1, 2 und 4 bis einschliesslich 8 bezeichneten Gebiete ist die Bauweise als offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Planeintrag sind ferner Flächen bezeichnet in denen nur Einzelhäuser (Bereich 1, 4, 5 und 8) nur Einzelhäuser und Doppelhäuser (Bereich 7) oder Hausgruppen (Bereich 2 und 6) zulässig sind.

1.2.2 Für das mit 3 bezeichnete Gebiet ist die Bauweise als besondere (abweichende) Bauweise gemäss § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In den mit 3 bezeichneten Flächen sind nur Kettenhäuser entsprechend nachfolgender Systemskizze zulässig:



PAARWEISE ANORDNUNG DER GARAGEN IM BAUWISCH

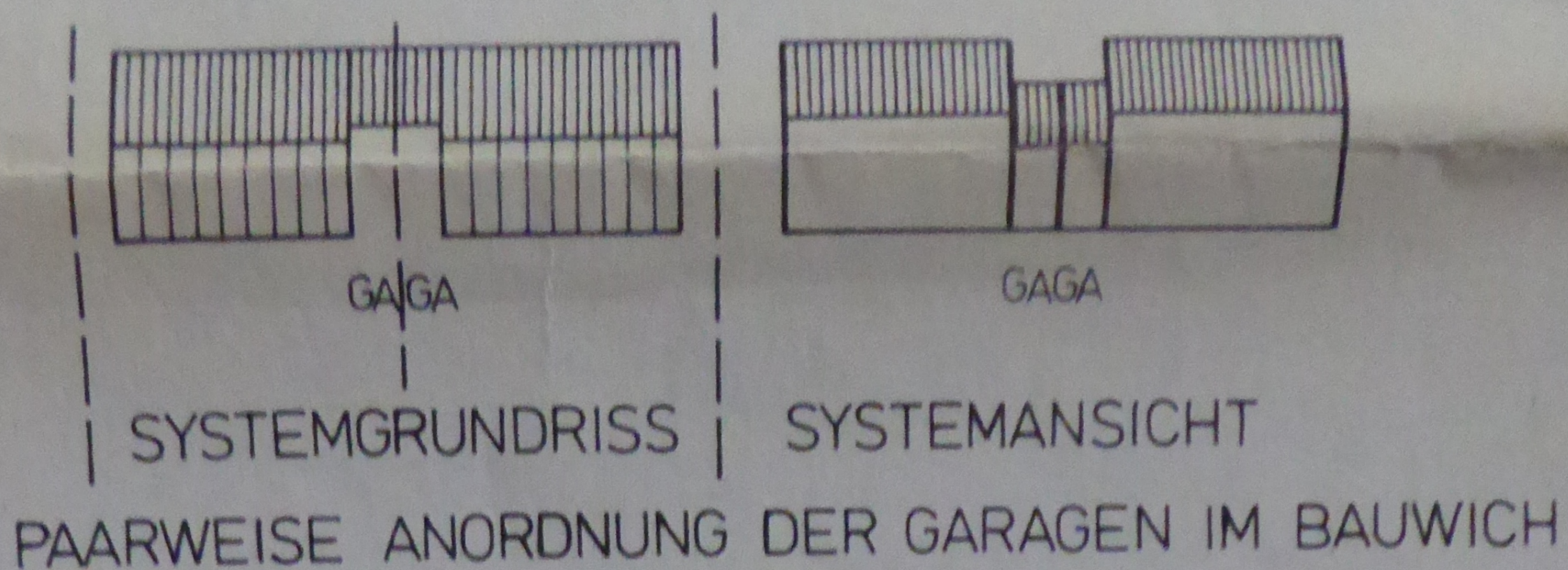
1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

1.3.1 Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen vorübergehend gleichzeitig die Gebäude-

12.07.30/JUL/2019

1.2.2 Für das mit 3 bezeichnete Gebiet ist die Bauweise als besondere (abweichende) Bauweise gemäss § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In den mit 3 bezeichneten Flächen sind nur Kettenhäuser entsprechend nachfolgender Systemskizze zulässig:



1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

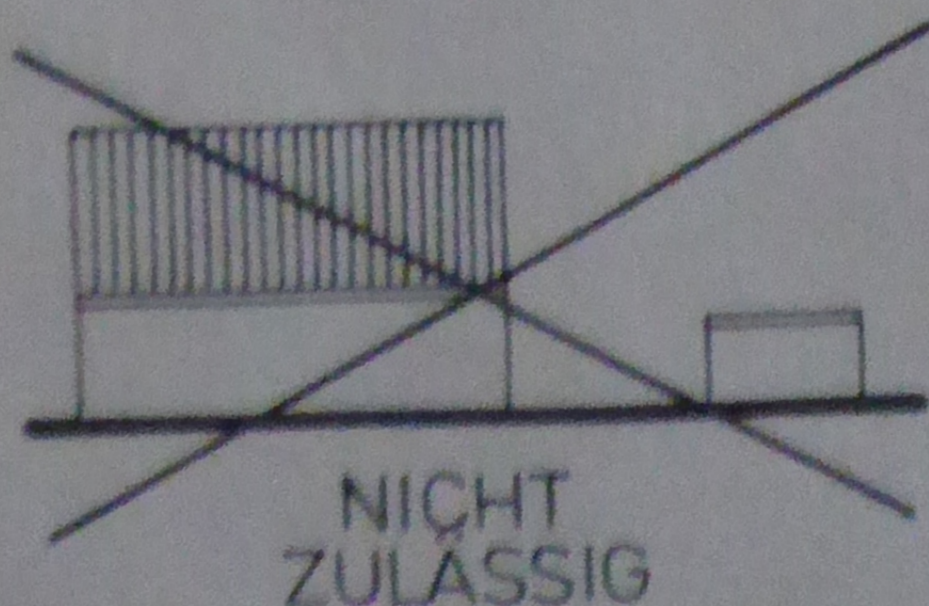
1.3.1 Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse

Ausnahmen und Abweichungen von diesen Festsetzungen sind insbesondere an den Baugebietsrändern (Übergang zur freien Landschaft) nicht zulässig.

1.3.2 Wichtige, aus stadtgestalterischen Gründen notwendige Baufluchten sind im Planeintrag mit Baulinien in Verbindung mit Baugrenzen dargestellt und festgesetzt. Die Gebäude sind ferner parallel zu den Baugrenzen zu errichten.

1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

1.4.1 Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Garagen sind in die bauliche Anlage zu integrieren



12:07 30/JUL/2019

1.4.2 Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzu-

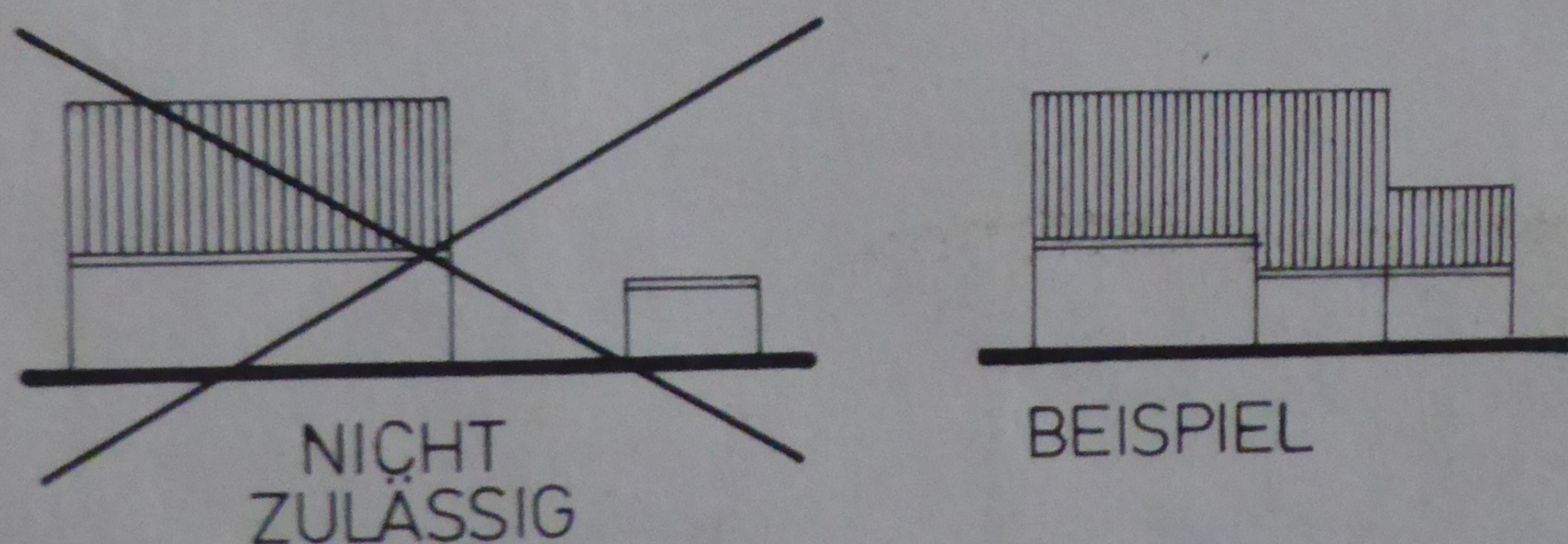
Langsachse

Ausnahmen und Abweichungen von diesen Festsetzungen sind insbesondere an den Baugebietsrändern (Übergang zur freien Landschaft) nicht zulässig.

1.3.2 Wichtige, aus stadtgestalterischen Gründen notwendige Baufluchten sind im Planeintrag mit Baulinien in Verbindung mit Baugrenzen dargestellt und festgesetzt. Die Gebäude sind ferner parallel zu den Baugrenzen zu errichten.

1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

1.4.1 Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Garagen sind in die bauliche Anlage zu integrieren



1.4.2 Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Vor den gebäudeintegrierten Garagen ist mindestens ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie) von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen und von Einfriedungen freizuhalten.

1.4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die in der Plandarstellung als befahrbare Spiel- und Wohnwege bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte, fussgänger- und kinderfreundliche Verkehrsflächen zu gestalten.

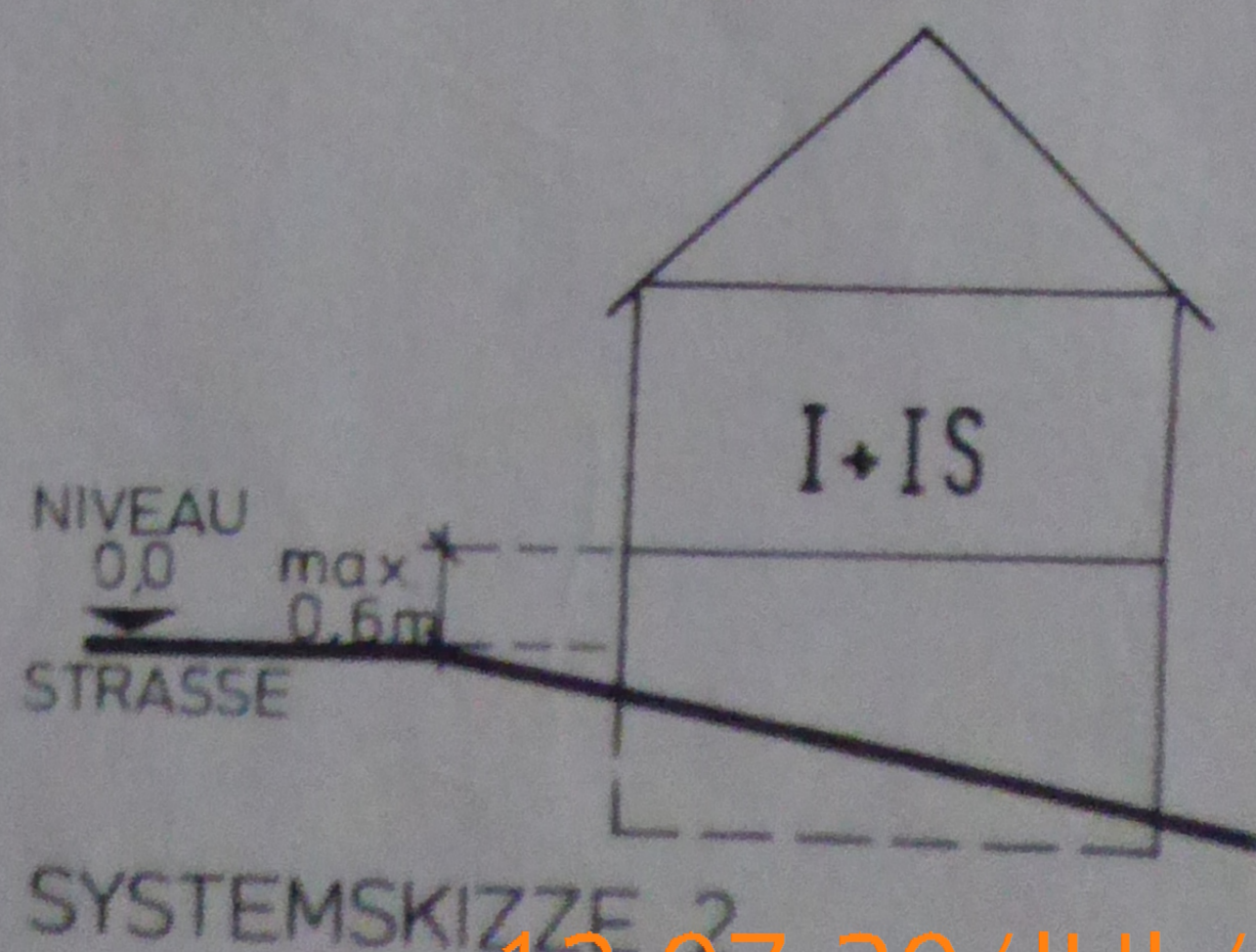
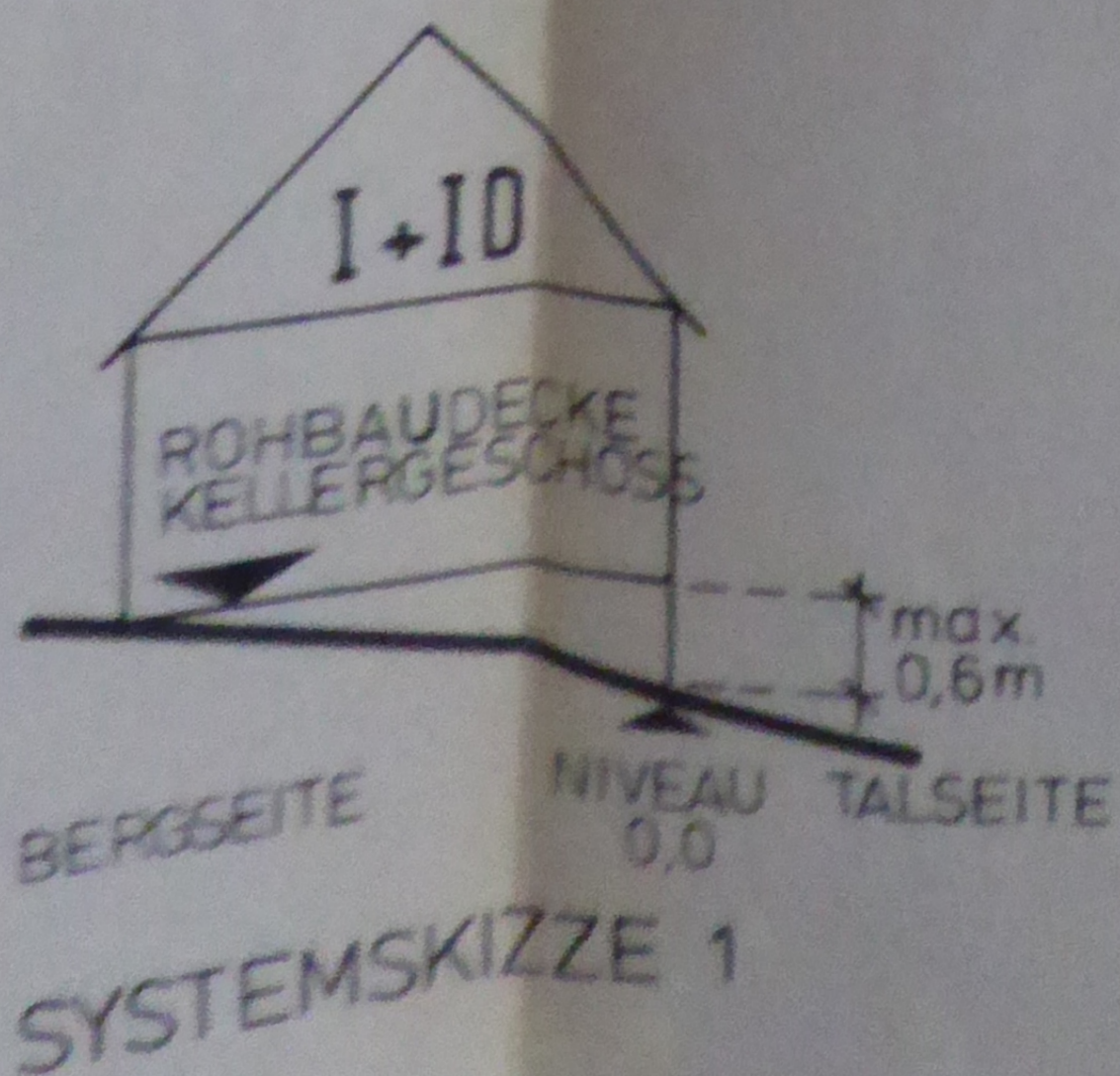
Die Nahtstelle "Anliegerstrasse" und "Wohnwege" ist durch Pflanzgebote, Verkehrsgrünflächen und einer Verschwenkung der Fahrbahn markiert.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,0 als Bezugsmass herangezogen. Bei den mit 1 bis einschliesslich 5 bezeichneten Gebieten entspricht das Niveau 0,0 dem Schnittpunkt zwischen dem talseitig gelegenen Gebäudeteil und dem bestehenden Gelände (siehe Systemskizze 1)

Bei den mit 6 bis einschliesslich 8 bezeichneten Gebieten entspricht das Niveau 0,0 der Oberkante des Strassenbelages der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Systemskizze 2)

1.6.1 Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoss" darf eine Höhe von + 0,60 m nicht übersteigen.

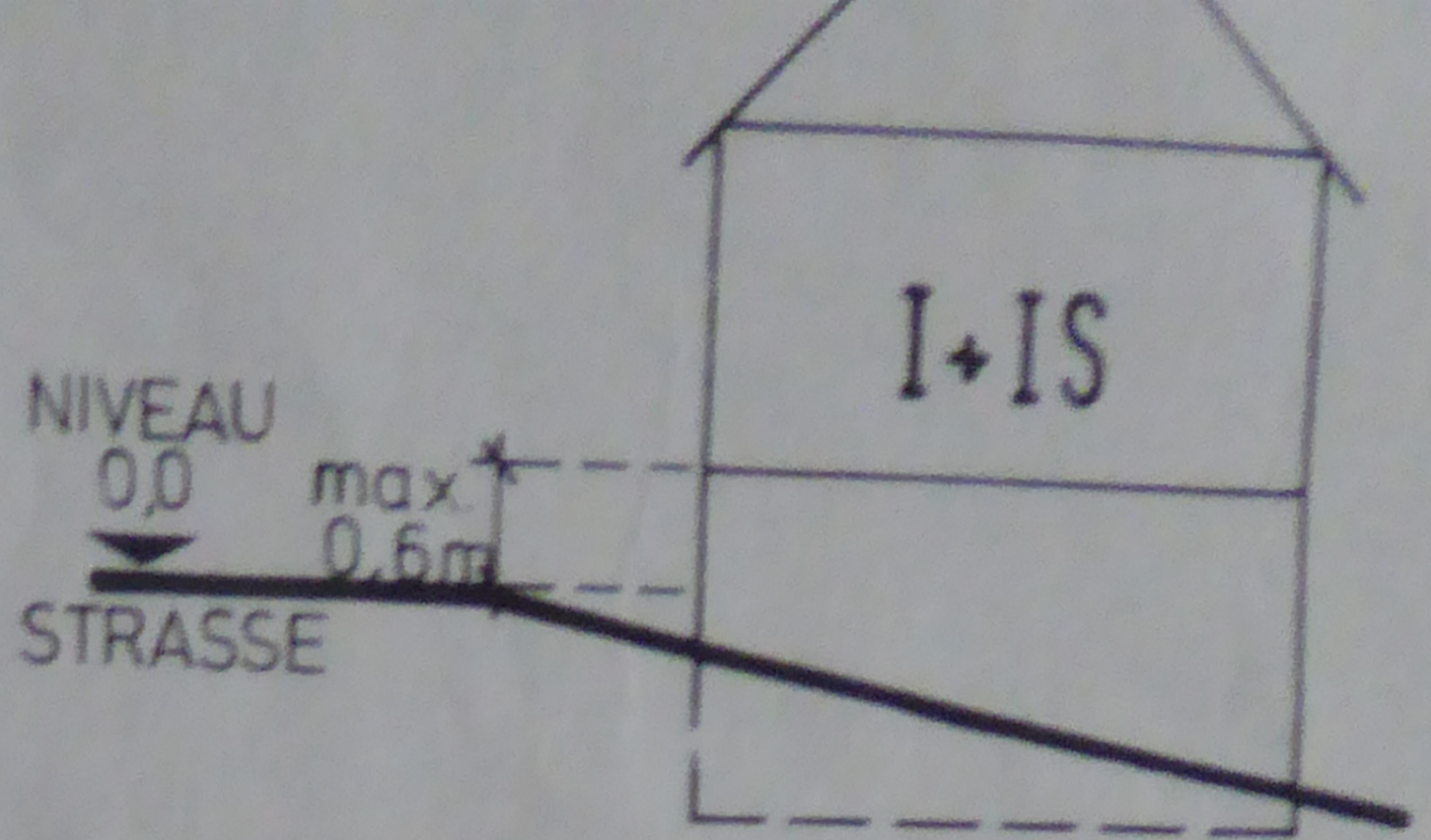


1.6.2 Festsetzungen der maximalen Traufhöhen: Die Traufhöhe

12.07 30/JUL/2019

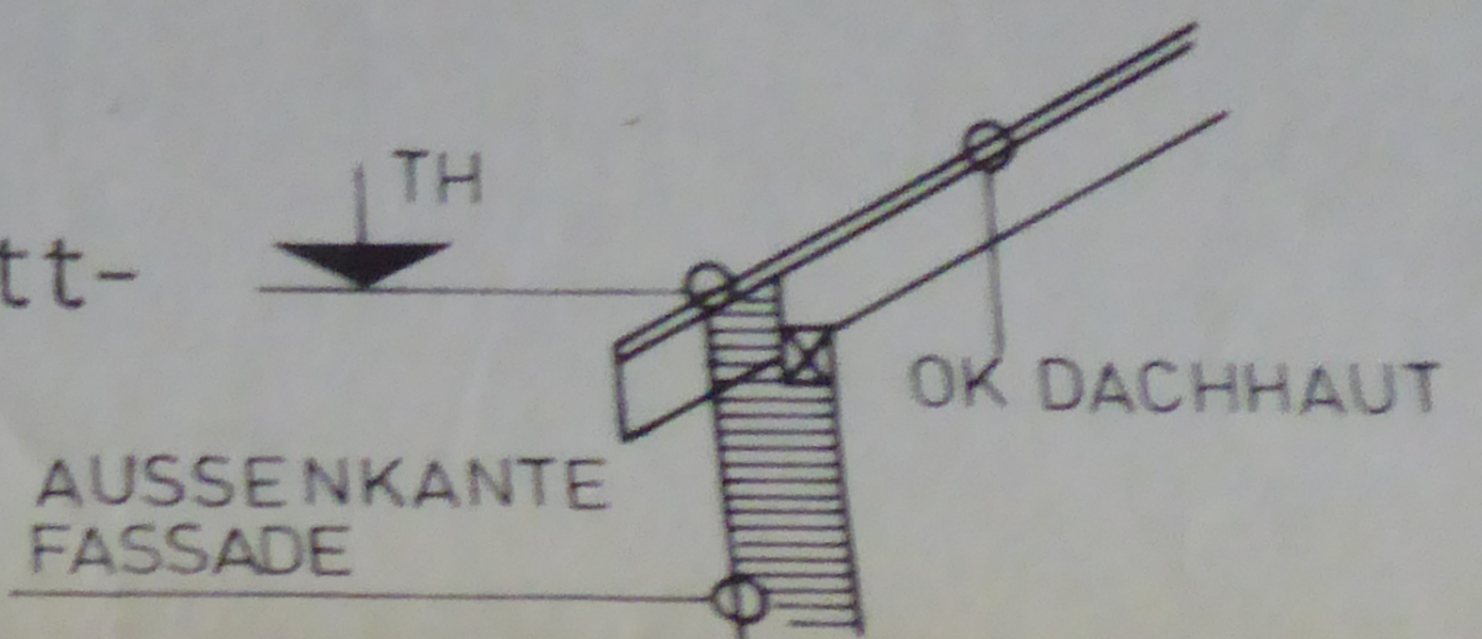


SYSTEMSKIZZE 1



SYSTEMSKIZZE 2

1.6.2 Festsetzungen der maximalen Traufhöhen: Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen OK. Dachhaut und Aussenkante Fassade



Traufhöhen dürfen, ausser in den nachfolgenden genau bezeichneten Ausnahmefällen, eine Höhe von maximal $TH = 3,75$ gemessen ab Niveau 0,0 nicht übersteigen. Aufgrund des sehr störungsempfindlichen Ortsrandes gelten nachfolgende Ausnahmen nicht für die mit 1,5 und 7 bezeichneten Gebiete

Ausnahmen für die mit 2, 3, 4, 6 und 8 bezeichneten Gebiete:

Zulässig sind Kniestöcke (Drempel) von maximal 1,25 m Höhe, sofern sie sich nicht mehr als über $\frac{2}{3}$ der Längsachse des Gebäudes (Gebäudefront) erstrecken und eine Traufhöhe von maximal $TH = 5,0$ nicht überstiegen wird.

1.6.3 Festsetzung der maximalen Firsthöhe:

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt $FH = 11,00$ m. Innerhalb des Schutzstreifens der elektrischen Hochspannungsleitung dürfen Gebäude eine Gesamthöhe von maximal 10,00 m gemessen ab bestehendem Gelände nicht überschreiten.

Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise innerhalb dieses Schutzstreifens errichtet werden sollen, sind die Baugesuche den Pfalzwerken, Betriebsabteilung Maxdorf zur Überprüfung vorzulegen.

12:07 30/JUL/2019

6.4 Gestaltungsempfehlungen
folgendes

höhen dürfen, ausser in den nachfolgenden ge-
Trau
nau bezeichneten Ausnahmefällen, eine Höhe von
maximal $TH = 3,75$ gemessen ab Niveau 0,0 nicht
übersteigen. Aufgrund des sehr störungsempfind-
lichen Ortsrandes gelten nachfolgende Ausnahmen
nicht für die mit 1,5 und 7 bezeichneten Gebiete
Ausnahmen für die mit 2, 3, 4, 6 und 8 be-
zeichneten Gebiete:

Zulässig sind Kniestöcke (Drempel) von maximal
1,25 m Höhe, sofern sie sich nicht mehr als über
 $2/3$ der Längsachse des Gebäudes (Gebäudefront)
erstrecken und eine Traufhöhe von maximal TH
 $= 5,0$ nicht überstiegen wird.

1.6.3 Festsetzung der maximalen Firsthöhe:

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt $FH = 11,00$ m.
Innerhalb des Schutzstreifens der elektrischen Hoch-
spannungsleitung dürfen Gebäude eine Gesamthöhe von
maximal 10,00 m gemessen ab bestehendem Gelände nicht
überschreiten.

Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise innerhalb
dieses Schutzstreifens errichtet werden sollen,
sind die Baugesuche den Pfalzwerken, Betriebsabteilung
Maxdorf zur Überprüfung vorzulegen.

1.6.4 Gestaltungsempfehlungen

Die folgenden Gestaltungsempfehlungen beinhalten
keine Rechtsverbindlichkeit. Aus städtebaulichen
Gründen zur Erhöhung der Erlebnisvielfalt und der
Gestaltungsqualität sollen First- und Trauflinien
innerhalb einer Strassenzelle springen. Der Höhen-
versatz soll deutlich erkennbar sein. (Kontur und
Dachlandschaft)

12:08 30/JUL/2019

ngen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von

1.6.4 Gestaltungsempfehlungen

Die folgenden Gestaltungsempfehlungen beinhalten keine Rechtsverbindlichkeit. Aus städtebaulichen Gründen zur Erhöhung der Erlebnisvielfalt und der Gestaltungsqualität sollen First- und Trauflinien innerhalb einer Strassenzelle springen. Der Höhenversatz soll deutlich erkennbar sein. (Kontur und Dachlandschaft)

1.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

1.7.1 Pflanzgebot für Bäume oder Baumgruppen (Gehölze 1. Ordnung)

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind grosskronige einheimische (landschaftstypische) Laubbäume als Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen (Pflanzgebot) zu pflegen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden: Ahorn, Linde, Platane, Kastanie, Eberesche. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen der BDB (Bund Deutscher Baumschulen) in der Aufzuchtform als Hochstämme oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu pflanzen. Näheres ist der Pflanzliste im Kapitel 2 dieser textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 8 cm müssen vom Fahrbahnrand der L 453 einen Abstand von mindestens 4,50 m haben.

1.7.2 Pflanzgebot für Hecken, Buschgruppen und flächennahe Anpflanzungen

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind Hecken, Buschgruppen und flächennahe Anpflanzungen anzupflanzen (Pflanzgebot) zu pflegen und zu unterhalten.

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind grosskronige einheimische (landschaftstypische) Laubbäume als Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen (Pflanzgebot) zu pflegen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden: Ahorn, Linde, Platane, Kastanie, Eberesche. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen der BDB (Bund Deutscher Baumschulen) in der Aufzuchtform als Hochstämme oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu pflanzen. Näheres ist der Pflanzliste im Kapitel 2 dieser textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 8 cm müssen vom Fahrbahnrand der L 453 einen Abstand von mindestens 4,50 m haben.

1.7.2 Pflanzgebot für Hecken, Buschgruppen und flächenhafte Anpflanzungen

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen und insbesondere entlang der Landesstrasse L 453 sind einheimische Hecken- oder strauchartige Gehölze mit einer Pflanzdichte von 2 - 5 Gehölzen je lfd. m zu pflanzen.

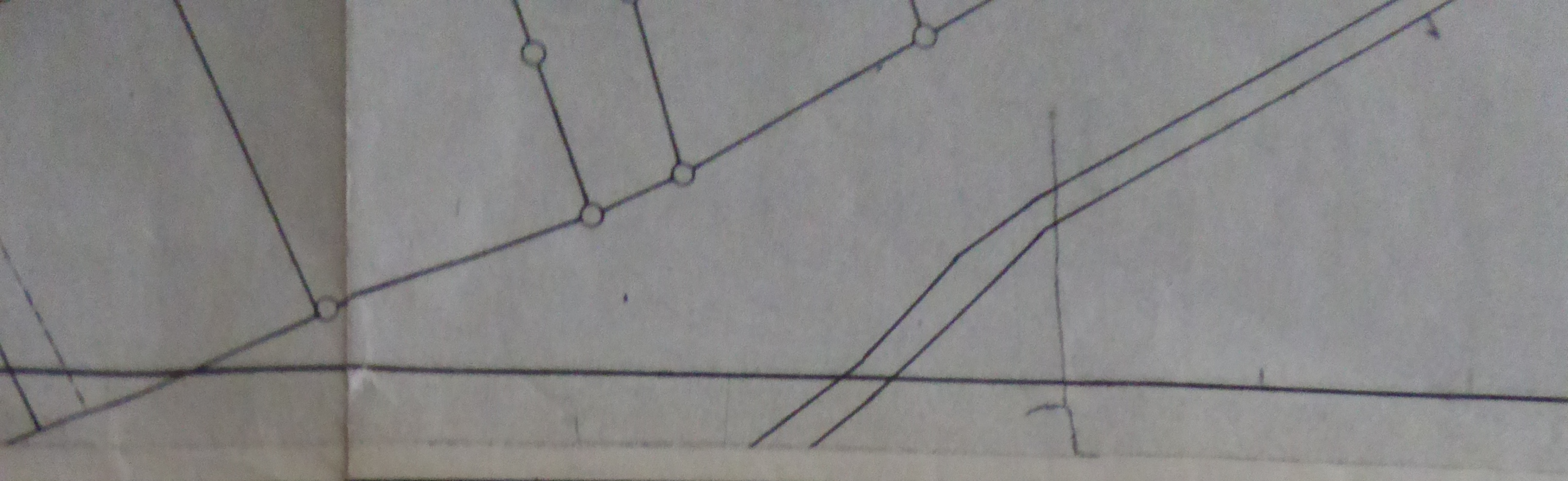
Vorgeschlagen werden: Schlehen, Hainbuchen und Haselnuss.

1.7.3 Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen im Bereich von Sichtfeldern.

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.7.4 Bindungen für die Erhaltung von Hecken und Buschgruppen

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Hecken und Buschgruppen entlang des Altleininger Weges sind dauernd unversehrt zu erhalten und zu pflegen.



Ausgebliebene Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ergänzen. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung des Gehölzstreifens durch entsprechende Sicherungsmassnahmen zu vermeiden.

Das Erhaltungsgebot gilt auch im Fall der Errichtung von talseitigen Stützmauern oder Palisaden.

Die bestehenden Sandsteinmauern entlang des Altleininger Weges sind zu erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aussere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 124 LBau0 in Verbindung mit § 1 der 3. LV0 zur Durchführung der LBau0)

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.

Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus der Plandarstellung. Vorherrschend sind zum öffentlichen Strassenraum traufständige

12.08.30/JUL/2019

Das Erhaltungsgebot gilt auch im Fall der Errichtung von talseitigen Stützmauern oder Palisaden.

Die bestehenden Sandsteinmauern entlang des Alt-leininger Weges sind zu erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 124 LBau0 in Verbindung mit § 1 der 3. LVO zur Durchführung der LBau0)

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.

Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus der Plandarstellung. Vorherrschend sind zum öffentlichen Strassenraum traufständige Satteldächer.

Flachdächer sind grundsätzlich unzulässig. Diese Festsetzung gilt auch für untergeordnete Bauteile sowie Garagen.

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 40 - 45° (alte Teilung) festgesetzt.

12:08 30/JUL/2019

2.1.3 Dacheindeckung

sowie Garagen.

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 40 - 45° (alte Teilung) festgesetzt.

2.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur röttonige Ziegel als Dacheindeckung. Ausnahmsweise können hellbraune Ziegel zugelassen werden. Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.

Die Höhe der Traufausbildung darf maximal 30 cm nicht überschreiten. Die Regenrinne ist als vorgängige offene Regenrinne auszubilden. Traufverschalungen sind unzulässig.

2.1.5 Gestaltung von Dachaufbauten und Dachausschnitten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig und zur Gliederung der Dachfläche/Dachlandschaft erwünscht

- auf der dem öffentlichen Strassenraum abgewandten Seite sind Dacheinschnitte und/oder Dachaufbauten bis zu einer Grösse von $\frac{1}{3}$ der Länge des Daches zulässig.

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.

Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus der Plandarstellung. Vorherrschend sind zum öffentlichen Strassenraum traufständige Satteldächer.

Flachdächer sind grundsätzlich unzulässig. Diese Festsetzung gilt auch für untergeordnete Bauteile sowie Garagen.

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 40 - 45° (alte Teilung) festgesetzt.

2.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rottonige Ziegel als Dacheindeckung. Ausnahmsweise können hellbraune Ziegel zugelassen werden. Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.

Die Höhe der Traufausbildung darf maximal 30 cm nicht überschreiten. Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden. Traufverschalungen sind unzulässig.

2.1.5 Gestaltung von Dachaufbauten und Dachausschnitten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig und zur Gliederung der Dachfläche/Dachlandschaft erwünscht.

- auf der dem öffentlichen Strassenraum abgewandten Seite sind Dachabschnitte und/oder Dachaufbauten

Flachdächer sind grundsätzlich unzulässig. Diese Festsetzung gilt auch für untergeordnete Bauteile sowie Garagen.

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 40 - 45° (alte Teilung) festgesetzt.

2.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rottonige Ziegel als Dacheindeckung. Ausnahmsweise können hellbraune Ziegel zugelassen werden. Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.

Die Höhe der Traufausbildung darf maximal 30 cm nicht überschreiten. Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden. Traufverschalungen sind unzulässig.

2.1.5 Gestaltung von Dachaufbauten und Dachausschnitten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig und zur Gliederung der Dachfläche/Dachlandschaft erwünscht.

- auf der dem öffentlichen Strassenraum abgewandten Seite sind Dacheinschnitte und/oder Dachaufbauten bis zu einer Grösse von 1/3 der Länge des Daches zulässig.

2.2 Fassadengestaltung:

2.2.1 Nach drei Seiten offene Balkone sind nicht gestattet. Mindestens muss ein einseitiger Fassadenvor- oder Rücksprung von mindestens 1,20 m Tiefe, Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz gewähren (Loggia-Charakter)

2.2.2 Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum

Zum öffentlichen Strassenraum sind Fensteröffnungen so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen, wobei sich ein Fenstermass ergibt

12.08.30/JUL/2019

Seite sind Dacheinschnitte und/oder Dachaufbauten bis zu einer Grösse von 1/3 der Länge des Daches zulässig.

Fassadengestaltung:

2.2.1 Nach drei Seiten offene Balkone sind nicht gestattet. Mindestens muss ein einseitiger Fassadenvor- oder Rücksprung von mindestens 1,20 m Tiefe, Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz gewähren (Loggia-Charakter)

2.2.2 Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum

Zum öffentlichen Strassenraum sind Fensteröffnungen so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen, d.h. dass sich ein Fenstermass ergibt

Breitere Fensteröffnungen sind möglich, doch sind sie durch Rahmenhölzer oder Pfeiler vertikal so zu gliedern, dass stehende Formate entstehen.

- Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch-glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.
- Möglich sind Holz, Kunststoff, dunkel eloxiertes Leichtmetall

2.2.3 Folgende Materialien sind für Aussenwände unzulässig:

- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z. B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten, für Gebäude-sockel oder als Gliederungselement sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengrösse jedoch nicht kleiner ist, als das DIN-Format

12.09.30/JUL/2019

Bestehen, dass stehende Formate entstehen,
d.h. dass sich ein Fenstermass ergibt

Breitere Fensteröffnungen sind möglich, doch sind sie durch Rahmenhölzer oder Pfeiler vertikal so zu gliedern, dass stehende Formate entstehen.

- Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch-glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.
- Möglich sind Holz, Kunststoff, dunkel eloxiertes Leichtmetall

2.2.3 Folgende Materialien sind für Aussenwände unzulässig:

- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z. B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten, für Gebäude-sockel oder als Gliederungselement sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengrösse jedoch nicht kleiner ist, als das DIN-Format eines NF-Ziegelsteines.
- Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp oder Metall-aussenwandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Marmor- oder Kunststeinplatten
- Sichtmauerwerk aus hellen Materialien

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

- Putz als Glattputz oder Kellenwurf, Sichtmauerwerk Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

2.2.4 Farbgestaltung der Fassaden

Die Verwendung greller (einschliesslich rein weisser) Fassadenfarben ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

12:09 30/JUL/2019

...hängen sowie Verkleidungen aus
- Sichtmauerwerk aus hellen Materialien

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung
finden:

- Putz als Glattputz oder Kellenwurf, Sichtmauerwerk
Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

2.2.4 Farbgestaltung der Fassaden

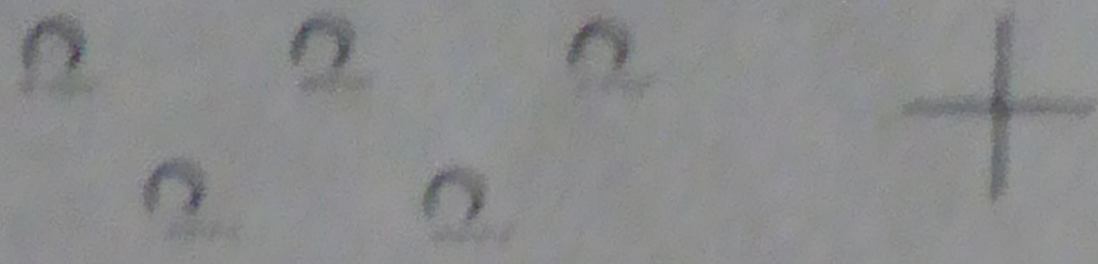
Die Verwendung greller (einschliesslich rein weisser)
Fassadenfarben ist unzulässig. Vorgeschlagen werden
Erdfarben in Pastelltönen.

3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBau0)

2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärt-
nerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder
Lagerflächen benutzt werden und sind - soweit
sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschlies-
sung benötigt werden - als Ziergarten anzulegen
und instandzuhalten.

2.3.2 Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend
heimische Laubbäume- und Straucharten zu verwenden. Sie
sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:



348

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Linde (*Tilia euchlora*), Kastanie verschiedene Arten

Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Flieder verschiedene Arten (*Syringa* spez.), Liguster (*Ligustrum vulgare*) Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Mandelbaum versch. Arten, Schlehen versch. Arten.

Sauerdorn immergrün (*Berberis julifolia*), Eibe immergrün (*Taxus baccata*), Weidenblättrige Felsenmispel, immergrün (*Cotoneaster salicifolius floccosus*)

2.3.3 Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und abzapflanzen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind. (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO). (z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung).

12:09 30/JUL/2019

2.4 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung

versch. Arten, Schlehener versch. Arten,

Sauerdorn immergrün (*Berberis julianea*), Eibe immergrün (*Taxus baccata*), Weidenblättrige Felsenmispel, immergrün (*Cotoneaster salicifolius floccesus*)

2.3.3 Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und abzapflanzen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind. (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO). (z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung).

2.4 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Feste Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Strassenraum hin eine Höhe von max. 20 cm nicht übersteigen.

Darüberhinaus sind Einfriedungen und Abgrenzungen nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit einem beidseitigen eingewachsenen Knotengeflecht (Maschendraht) zulässig.

Einfriedungen und Abgrenzungen von Vorgärten zum öffentlichen Strassenraum dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutze vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m abgegrenzt werden.

Ausnahmsweise können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern aus Naturstein- oder verputzt als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 1,90 m und eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht überschreiten.

12:09 30/JUL/2019

Die Träger öffentlicher Belange wurden
der Zeit vom 23.3.1981 bis zum 27.4.
beteiligt.

Darüberhinaus sind Einfriedungen und Abgrenzungen nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit einem beidseitigen eingewachsenen Knotengeflecht (Maschendraht) zulässig.

Einfriedungen und Abgrenzungen von Vorgärten zum öffentlichen Strassenraum dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutze vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m abgegrenzt werden.

Ausnahmsweise können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern aus Naturstein- oder verputzt als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 1,90 m und eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht überschreiten.

Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 23.3.1981 bis zum 27.4.1981 beteiligt.

Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung am 8.5.1981 behandelt.

NEULEININGEN



9. Genehmigung

10. Die Bekanntmachung in ortsüblicher

(Dienststelle)

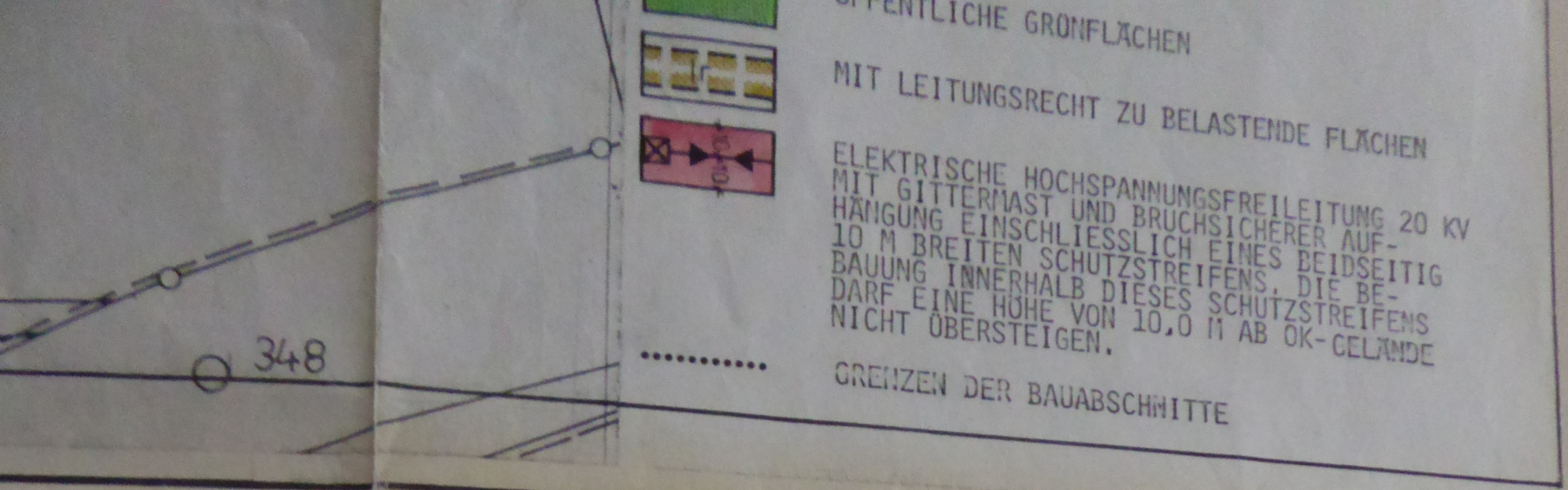
§ 1 RÄUMLICHER

Der räumliche

Charakter

§ 2 BESTANDTEIL

12:09 30/JUL/2019



GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am **28. Nov. 1980** beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBauG erfolgte am **06. Feb. 1981**
3. Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG erfolgte durch **Bürgerversammlung am 05. Feb. 1981**
4. Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen am **23. März 1981**
5. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG am **27. März 1981**
6. Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom **06. April 1981** bis **08. Mai 1981** aus.
7. Während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ~~.....~~ gem. § 2a Abs. 6 BBauG geprüft.
8. Aufgrund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256, ber. S. 3617) und der §§ 123 und 124 in der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl S. 53) und des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl S. 419) hat der Gemeinderat am **13. Mai 1981** den Bebauungsplan **NEULEININGEN - IN DEN SCHELMENACKERN** als Satzung beschlossen.

12:09 30/JUL/2019

15. Mai 1981

NEULEININGEN den

3. Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG erfolgte durch
Bürgerversammlung am 05. Feb. 1981

4. Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des Bebauungs-
planentwurfes beschlossen am **23. März 1981**

5. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes
erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG am **27. März 1981**

6. Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom **06. April 1981**
bis **08. Mai 1981** aus.

7. Während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken
hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am
gem. § 2a Abs. 6 BBauG geprüft.

8. Aufgrund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der
Fassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256, ber. S. 3617) und
der §§ 123 und 124 in der Landesbauordnung von Rheinland-
Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl S. 53) und des § 24 der Gemeinde-
ordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl S. 419) hat
der Gemeinderat am **13. Mai 1981** den Bebauungsplan
NEULEININGEN - IN DEN SCHELMENÄCKERN
als Satzung beschlossen.

NEULEININGEN den **15. Mai 1981**



.....
Der Bürgermeister

9. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBauG)
.....
.....

10. Die Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG erfolgte
in ortsüblicher Weise am **30. 10. 81**

.....
Der Bürgermeister

(Dienststempel)

12.09 30/JUL/2019

wurden in
27.4.1981

Der Bürgermeister

9. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBauG)

10. Die Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG erfolgte in ortsüblicher Weise am 30. 10. 81

(Dienstsiegel)

Der Bürgermeister

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1. Dem zeichnerischen Teil
 - 1.1 Bebauungsplan
 - 1.2 Integrierter Grünordnungsplan
- 2. Den schriftlichen Festsetzungen
 - 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.3 Festsetzungen über die Gestaltung der Aussenanlagen.

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 125 Landesbauordnung (LBauO) handelt, wer dieser Satzung zuwider handelt.