

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN " IN DEN SCHELMEN-
ÄCKERN" DER GEMEINDE NEULEININGEN

2. ÄNDERUNG

(Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach
Bundesbaugesetz 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 1,3,4 und 9 bezeichneten Gebiete
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gemäss § 4 BauNVO

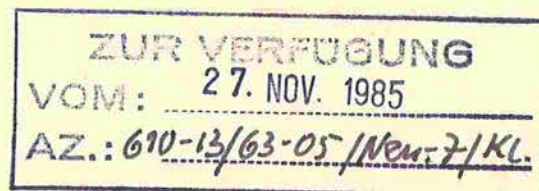
Zulässig sind:

- 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 5,6,7,8 und 10 bezeichneten Gebiete
REINES WOHNGEBIET (WR) gemäss § 3 BauNVO



Amtsplan

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

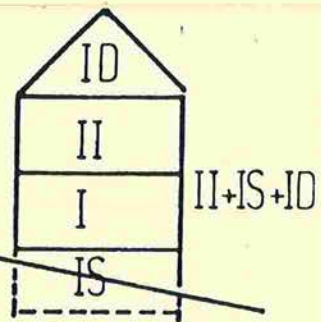
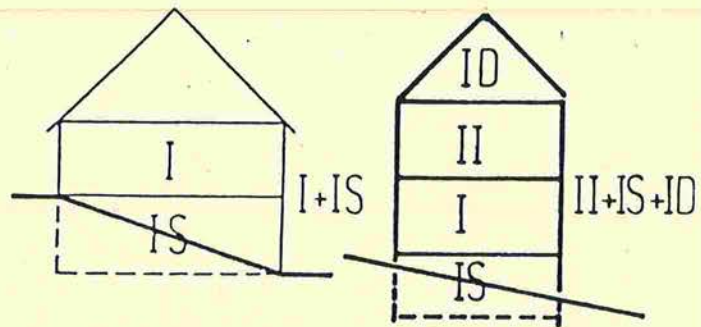
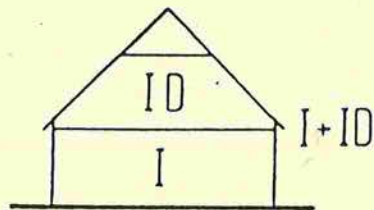
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.1.2 Mass der baulichen Nutzung:

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

Für die Bereiche 1, 3, 4 und 5:

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



Für die Bereiche 6,7 und 8:

$Z = I + IS$ d.h. ein Geschoss u. ein Sockelgeschoss als Vollgeschoss

Für die Bereiche 9 + 10

$Z = II + IS + SD$, d.h. zwei Geschosse, ein Sockelgesch. u. ein ausgeb. Dach als Vollgeschoss

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 3 und 4 bezeichneten Gebieten beträgt die maximale Geschossflächenzahl $GFZ = 0,7$

Und in den mit 6,7,8,9 und 10 bezeichneten Gebiete ist eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,8$ als Höchstmass zulässig.

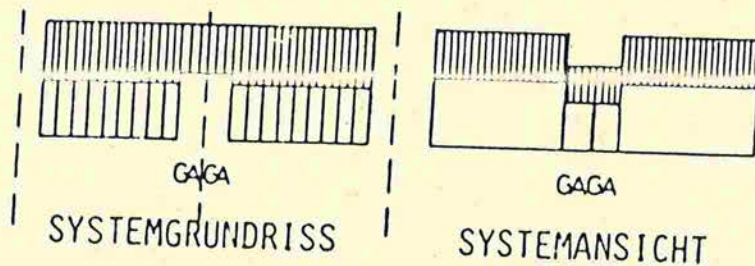
1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

1.2.1 Für die mit 1 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 6,9 und 10) 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:



1.2.3 Die Mindestbreite der Baugrundstücke darf ein Maß von

9 m nicht unterschreiten.

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

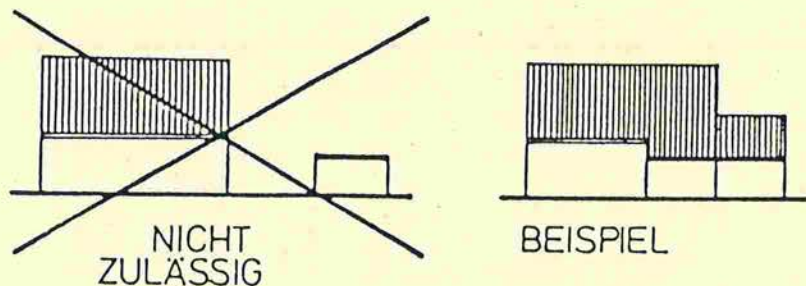
1.3.1 Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäuelängsachse.

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 Baufuchten 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.

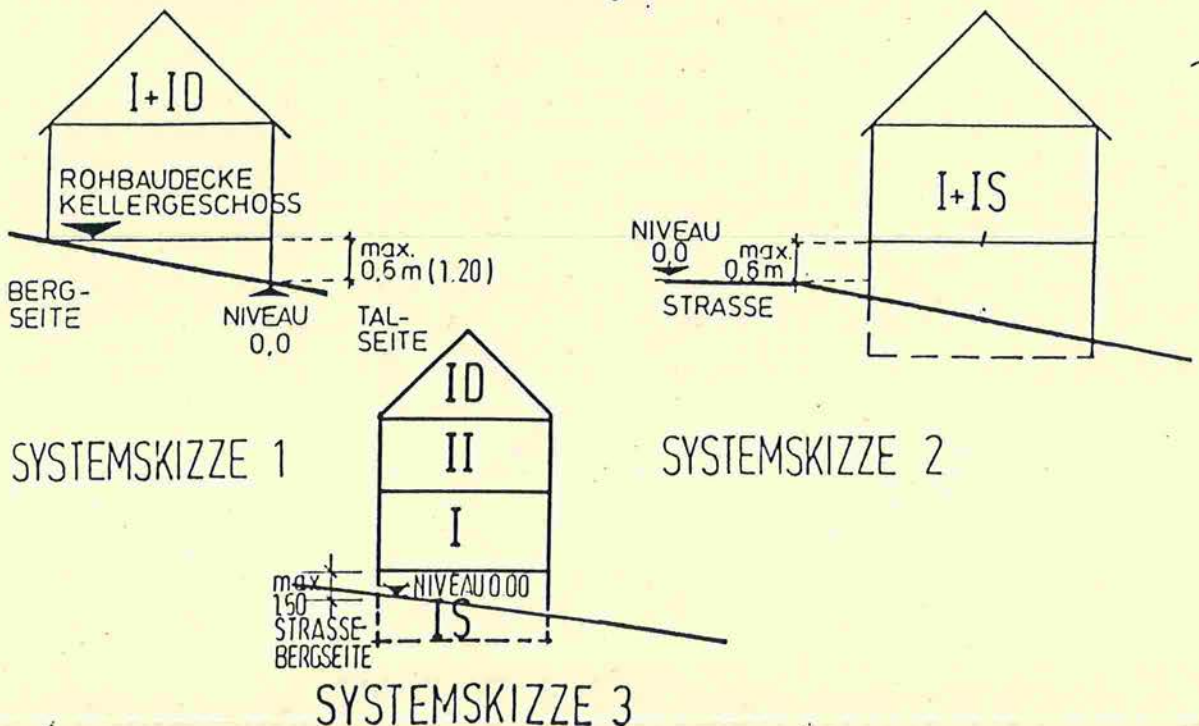
Die Nahtstelle "Anliegerstrasse" und "Wohnwege" ist durch Pflanzgebote, Verkehrsgrünflächen und einer Verschwenkung der Fahrbahn markiert.

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

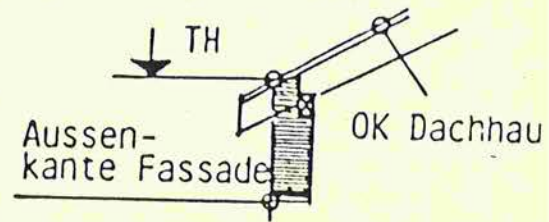
Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0.0 als Bezugsmass herangezogen. Bei den mit 1 bis einschliesslich 5 bezeichneten Gebieten entspricht das Niveau 0.0 dem Schnittpunkt zwischen dem talseitig gelegenen Gebäudeteil und dem bestehenden Gelände (siehe Systemskizze 1)

Bei den mit 6 bis einschliesslich 10 bezeichneten Gebieten entspricht das Niveau 0.0 der Oberkante des Strassenbelages der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Systemskizze 2 u. 3)

1.6.1 Die Oberkante der „Rohbaudecke Kellergeschoss“ darf in den Gebieten 1, 3, 4, 6 und 8 eine Höhe von +0.60, in den Gebieten 5 und 7 eine Höhe von +1.20 und in den Gebieten 9 und 10 eine Höhe von +1.50 nicht übersteigen



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, in dem Gebiet 1 ein Höhe von maximal $TH = 3.75$, in den Gebieten 5 und 7 eine Höhe von maximal 4.35 und in den Gebieten 9 und 10 eine Höhe von max. 7.00 , gemessen ab Niveau 0.00 nicht übersteigen.

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 $TH = 5.0$ m nicht überstiegen wird.

Grundriss	Querschnitt	SYSTEMSKIZZEN	Ansicht
		$(4.35m)$ $3.75m$	
		max. $5.0m$ 0.0	
		max. $5.0m$ $3.75 + 1.25$	
		$5.0m$ 5.0	
		5.0 3.75	

1.6.3 Festsetzung der maximalen Firsthöhen:

Die maximale 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 (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.

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 heimische 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

Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 12~~3~~ 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

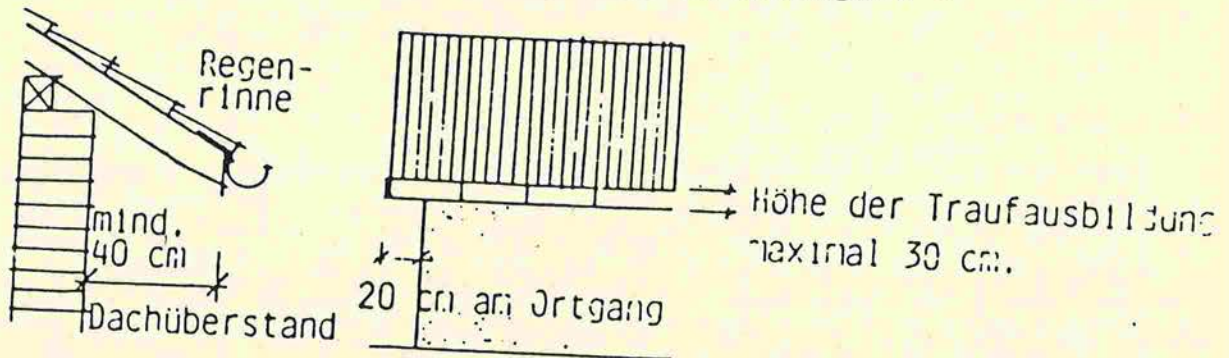
Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 40 - 45° (alte Teilung) festgesetzt.

2.1.3 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.

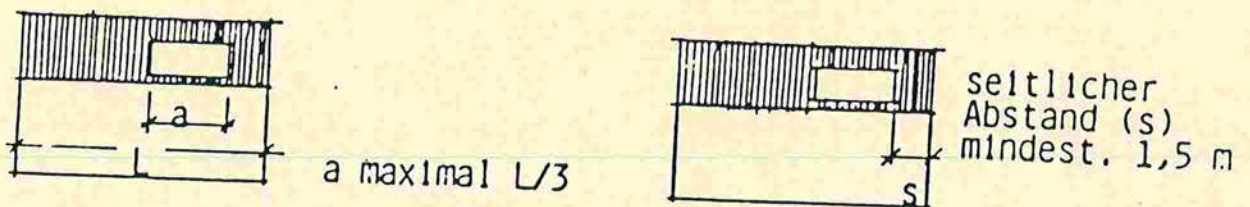


Die Höhe der Traufausbildung darf maximal 30 cm nicht überschreiten. Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden. Traufverschalungen sind unzulässig.

2.1.5 Gestaltung von Dachaufbauten und Dachausschnitten

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

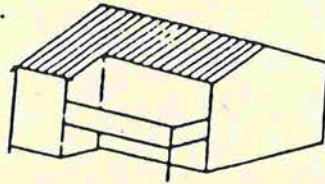
- auf der dem öffentlichen Strassenraum abgewandten Seite sind Dacheinschnitte und/oder Dachaufbauten bis zu einer Grösse von $1/3$ der Länge des Daches zulässig.



2.2 Fassadengestaltung:

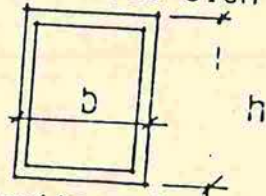
2.2.1 Nach drei Seiten offene Balkone sind nicht gestattet. Mindestens muss ein einseitiger Fassadenvor- oder Rücksprung von mindestens 1,20 m Tiefe Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz gewähren (Loggia-Charakter)

Beispiel:



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:



Breite (b) kleiner Höhe (h)

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 Ge-

bäudesockel oder als Gliederungselement sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Platten-grösse 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.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 123 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:

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Spitzahorn (*Acer platanoides*) Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*),
Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sobus 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 verschiedene Arten.

Sauerdorn Immergrün (*Berberis julianae*) 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 Vorgärten so zu integrieren und abzapflanzen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBau0). (z.B. durch Mauer, Hecke Geländemodellierung).

2.4 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBau0)

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.

B E G R Ü N D U N G

Gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan "In den Schelmenäckern Änderungsplan II"

Der ursprüngliche Bebauungsplan "In den Schelmenäckern" wurde im Jahre 1980/81 aufgestellt und mit Verfügung der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 15.06.81 genehmigt. Im Jahr 1984 wurde ein Änderungsplan I erstellt, der insbesondere im 3. Bauabschnitt eine verdichtete Bauweise gegenüber der ursprünglichen Planung vorsah.

Die damalige Konzeption, die dem Änderungsplan I zugrunde lag, wurde derart gewählt, daß zwar eine Reihenhausbebauung im westlichen Teil des Bebauungsplanes möglich ist, diese jedoch so gestaltet wurde, daß ein städtebaulich optimaler und in die Landschaft sich einfügender baulicher Zustand erreicht wurde.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre es möglich gewesen, in den Abschnitten 2, 6, 9 und 10 eine ganz massive verdichtete Bauweise zu verwirklichen. Grundsätzlich lag den Planungsabsichten der Ortsgemeinde ein Wunsch nach einer Reihenhausbebauung zugrunde. Diese könnte jedoch, bei Beibehaltung der textlichen Festsetzungen, dazu führen, daß eine ganz massive Reihenhausbebauung auftritt, insbesondere mit äußerst schmalen Reihenhäusern um die Grundstücke wirtschaftlich optimal nutzen zu können.

Eine solche Bebauung würde jedoch der Gesamtkonzeption zuwider laufen, und insbesondere auch nicht zu den bereits errichteten Wohnhäusern im 3. Bauabschnitt passen.

Insofern war eine Ergänzung in den textlichen Festsetzungen geboten, die den Änderungsplan II erforderlich machen.

Durch die Einfügung des Satzes "die Mindestbreite der Baugrundstücke darf ein Maß von 9 m nicht unterschreiten" ist eine solche extensive Reihenhausbebauung nicht mehr möglich und die ursprünglichen Planungsabsichten der Ortsgemeinde Neuleiningen bleiben erhalten.

Neuleiningen, den 17.1.1985

gez.

Freyland

(Ortsbürgermeister)

B E G R Ü N D U N G

Gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan "In den Schelmenäckern Änderungsplan II"

Der ursprüngliche Bebauungsplan "In den Schelmenäckern" wurde im Jahre 1980/81 aufgestellt und mit Verfügung der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 15.06.81 genehmigt. Im Jahr 1984 wurde ein Änderungsplan I erstellt, der insbesondere im 3. Bauabschnitt eine verdichtete Bauweise gegenüber der ursprünglichen Planung vorsah.

Die damalige Konzeption, die dem Änderungsplan I zugrunde lag, wurde derart gewählt, daß zwar eine Reihenhausbebauung im westlichen Teil des Bebauungsplanes möglich ist, diese jedoch so gestaltet wurde, daß ein städtebaulich optimaler und in die Landschaft sich einfügender baulicher Zustand erreicht wurde.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre es möglich gewesen, in den Abschnitten 2,6, 9 und 10 eine ganz massive verdichtete Bauweise zu verwirklichen. Grundsätzlich lag den Planungsabsichten der Ortsgemeinde ein Wunsch nach einer Reihenhausbebauung zugrunde. Diese könnte jedoch, bei Beibehaltung der textlichen Festsetzungen, dazu führen, daß eine ganz massive Reihenhausbebauung auftritt, insbesondere mit äußerst schmalen Reihenhäusern um die Grundstücke wirtschaftlich optimal nutzen zu können.

Eine solche Bebauung würde jedoch der Gesamtkonzeption zuwider laufen, und insbesondere auch nicht zu den bereits errichteten Wohnhäusern im 3. Bauabschnitt passen.

Insofern war eine Ergänzung in den textlichen Festsetzungen geboten, die den Änderungsplan II erforderlich machen.

Durch die Einfügung des Satzes "die Mindestbreite der Baugrundstücke darf ein Maß von 9 m nicht unterschreiten" ist eine solche extensive Reihenhausbebauung nicht mehr möglich und die ursprünglichen Planungsabsichten der Ortsgemeinde Neuleiningen bleiben erhalten.

Neuleiningen, den 17.1.1985

gez.

Freyland

(Ortsbürgermeister)