

**Ortsgemeinde Niederkirchen**

# **B E B A U U N G S P L A N**

**„An der Singgasse - Änderungsplan II“**

**Rechtsgrundlagen**

**Textliche Festsetzungen**

**Begründung zum Bebauungsplan**

---

Erarbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Niederkirchen durch:

**BÜRO FÜR BAUTECHNIK  
SEYKORA / KRAUSE**

Rieslingweg 2  
67146 Deidesheim

---

**Bebaungsplan  
„An der Singgasse - Änderungsplan II“**

**Rechtsgrundlagen**

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

Rechtsgrundlagen  
Textliche Festsetzungen

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
4. Höhenlage der baulichen Anlagen

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Einfriedungen

**III. Begründung zum Bebauungsplan**

1. Aufstellungsbeschluß (Änderungsbeschluß)  
und Anlaß der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Planungsziel
5. Erläuterung der Festsetzungen
6. Auswirkungen der Planänderung
7. Hinweis zur Planverwirklichung

**Bebauungsplan  
„An der Singgasse - Änderungsplan II“**

**Rechtsgrundlagen**

---

**1. Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 S. 2141).

**2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**

Baunutzungsverordnung - BauNVO

In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**3. Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO)**

In der Fassung vom 8 März 1995 (GVBL. S 19)

**4. Gemeindeordnung für Rheinland - Pfalz (GemO)**

In der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBL. S. 153) sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GmODVO) vom 21. Februar 1994 (GVBL. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991.

**5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts**

(Planzeichenverordnung - PlanzVO 90)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 S. 58)

**6. Wassergesetz für das Land Rheinland - Pfalz**

(Landeswassergesetz - LWG)

In der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBL. 1991 S. 11) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 1995 (GVBL. S. 69), Bs 75 - 50.

**Bebauungsplan  
„An der Singgasse - Änderungsplan II“**

**Textliche Festsetzungen**

---

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO). Nähere Angaben siehe unter „Rechtsgrundlagen“

**Inhalt:**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
4. Höhenlage der baulichen Anlagen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 21 a BauNVO)

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe

Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 2, 7, 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

**Bebauungsplan  
„An der Singgasse - Änderungsplan II“**

**Textliche Festsetzungen**

---

**1.2 Maß der Baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO)

Bestimmungsgrößen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschoße als Höchstwerte:

- die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten
- die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf einen Wert von 0,8 nicht überschreiten
- die Zahl der Vollgeschoße darf einen Wert von 2 Vollgeschoßen nicht überschreiten

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

**2.1 Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

**2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

**3. Flächen für Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)

**Bebauungsplan  
„An der Singgasse - Änderungsplan II“**

**Textliche Festsetzungen**

---

**3.1 Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den besonderes gekennzeichneten Flächen zulässig.

**3.2 Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe (Abstand Straßenbegrenzungslinie - Garage) herzustellen.

Die Zahl der insgesamt herzustellenden Stellplätze richtet sich nach Landesrecht.

**3.3 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Sockelhöhe.

Die Oberkante der Rohbaudecke Kellergeschoß (= Sockelhöhe) darf eine Höhe von 1,10 m über der Oberkante Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte, nicht übersteigen.

**Bebauungsplan  
„An der Singgasse - Änderungsplan II“**

**Textliche Festsetzungen**

---

**1.2 Kniestöcke**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Definition: Als Kniestock gilt jede traufseitige in der gleichen vertikalen Ebene der Gebäudeaußenwand vorgenommene Aufmauerung oder Aufkantung auf der Ebene des Dachgeschoßfußbodens, auf der das Dach unmittelbar aufliegt.

Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,75 m, gemessen von Oberkante Geschoßrohdecke (Dachgeschoßfußboden) bis Unterkante Dachsparren an der Außenseite des Kniestockes, nicht übersteigen.

**2. Einfriedungen**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

**Bebauungsplan  
„An der Singgasse – Änderungsplan II“**

**Textliche Festsetzungen**

---

**Bestätigung:**

Diese textliche Festsetzungen sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Die von der Planung berührten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 26.06.1998 über die vorgesehene Planänderung in Kenntnis gesetzt.

Die betroffenen Fachbehörden wurden mit Schreiben vom 29.06.1998 über die Änderung unterrichtet.


Niederkirchen, den 01.10.1998.....

  
(Kähs)  
Ortsbürgermeister

**Ausfertigung:**

Hiermit werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Singgasse – Änderungsplan II“ der Ortsgemeinde Niederkirchen als Bestandteil der Bebauungsplansatzung ausgefertigt.

Niederkirchen, den 01.10.1998.....

  
(Kähs)  
Ortsbürgermeister

**Bebauungsplan  
„An der Singgasse - Änderungsplan II“**

**Begründung**

---

**III. Begründung zum Bebauungsplan  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Inhalt:**

1. Aufstellungsbeschluß (Änderungsbeschluß) und Anlaß der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Planungsziel
5. Erläuterung der Festsetzungen
6. Auswirkungen der Planänderung
7. Hinweis zur Planverwirklichung

**Bebauungsplan  
„An der Singgasse - Änderungsplan II“**

**Begründung**

---

**1. Aufstellungsbeschluß (Änderungsbeschluß) und Anlaß der Planung**

Die Gemeinde Niederkirchen hat am 04.07.1997 beschlossen den Bebauungsplan „An der Singgasse - Änderungsplan I“ vom 20.01.1994 zu ändern.

Grund für die angestrebte Änderung ist, die Erschließung des Hinterliegergrundstückes PlanNr.: 1730/3 zu sichern und auch die Erschließung der Grundstücke PlanNr.: 1730/5 und 1731/7 von Norden her über die Weinbachstraße zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck ist es erforderlich im Alten Weinbachgraben 2 Durchlässe DN 1200 mit einer Länge von jeweils 6,00 m einzubauen um so die Überfahrten von der Weinbachstraße her zu sichern.

Zum Einbau dieser Durchlässe ist die wasserrechtliche Genehmigung durch die angrenzenden Grundstückseigentümer einzuholen.

Darüber hinaus wurde im Änderungsplan II die überbaubare Fläche auf dem Grundstück PlanNr.: 1730/5, die in der Mitte des Grundstücks unterbrochen war, durchgehend ausgewiesen, um eine bessere bauliche Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

Entlang des Alten Weinbachgrabens wurde im Bereich der Grundstücke PlanNr.: 1731/5; 1731/7; 1730/5 und 1730/3 ein 5,00 m breiter Geländestreifen ausgewiesen, der von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten und mitgewässertypischen Pflanzen einzugrünen ist.

**2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Niederkirchen:

Es ist begrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke PlanNr.:  
375/9, 373/7, 370/11, 368/14, 368/13, 368/8, 366/3, 364/13, 361/4, 360/6, 359/1,  
358/4, 358/3, 357/1, 356/1

Im Osten durch die Grundstücke PlanNr.:  
375/5, 376/8, 1728, 1727, 1726, 1725, 1723/3, 1722/4

Im Süden durch die Grundstücke PlanNr.:  
1719/1, 1738/1, 1738/3, 1739/3, 1750/7, 1750/6, 1750/5, 1750/4, 1750/3, 1750/2,  
1750/1, 375/12

**Bebauungsplan  
„An der Singgasse - Änderungsplan II“**

**Begründung**

---

Im Westen durch die Grundstücke PlanNr.:  
1781, 1780, 1779, 1778, 1777, 1776, 376/8, 377/1

**3. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Niederkirchen und grenzt im Westen an die Singgasse, im Süden an die Jahnstraße, im Norden an den Alten Weinbach und im Osten an die Bebauung entlang des Rohrweiherweges.

Zur Erschließung wurde die Straße An der Bach zwischen Weinbachstraße und Jahnstraße angelegt.

Nicht an dieser Straße anliegende Grundstücke werden über die vorhandenen Straßen Singgasse, Jahnstraße und Weinbachstraße erschlossen.  
Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut. Die noch nicht bebauten Grundstücke liegen zum Teil brach bzw. werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

**4. Planungsziel**

Das Planungsziel des Änderungsplanes II zum Bebauungsplan liegt darin, durch die Ausweisung großzügig bemessener überbaubarer Flächen und nicht zu enger Nutzungsregelungen einen vertretbar weiten Rahmen für eine dorfgebietstypische Bebauung zu setzen, gleichzeitig aber Maßstäbe zu setzen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

**5. Erläuterung der Festsetzungen**

Das Plangebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt, wobei die Zahl der Vollgeschoße auf 2 begrenzt wird.

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen werden bei der Art der baulichen Nutzung Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung als Kleinsiedlungen, Anlagen für Verwaltung usw., Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügsstätten vorgenommen.

Die Nutzung gem. § 5 BauNVO Abs. 2 Ziffer 2, 7-9 und Abs. 3 sind somit ausgeschlossen.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) werden die Obergrenzen der BauNVO nicht übernommen, um dieses Gebiet baulich nicht stärker zu verdichten als in den umgebenden Baugebieten.

**Bebauungsplan  
„An der Singgasse - Änderungsplan II“**

**Begründung**

---

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt, um einer zu starken Verdichtung entgegenzuwirken.

In Anlehnung an die vorh. Bebauung nördlich der Weinbachstraße wird die Höhenlage der Gebäude sowie die Gestaltung der Dächer auf den Haupt- und Nebengebäuden festgesetzt.

Entlang des Alten Weinbaches im Bereich der PlanNr.: 1734/1, 1733/6, 1732/2 und 1732/8 wird ein Grünstreifen von 0,50 m ausgewiesen, um eine Bepflanzung des Grabenrandes zu gewährleisten.

Im Bereich der fortführend östlich gelegenen Grundstücke wird ein Pflanzstreifen von 5,00 m ausgewiesen, der mit gewässertypischen Pflanzen zu bepflanzen ist.

Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die Dachneigung auf einen Bereich zwischen 30° - 45° festgesetzt, um dadurch eine freiere Gestaltungsmöglichkeit bei der Dachgeschoßnutzung zu erzielen.

**6. Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der genehmigten Fassung von 1994 wird in erster Linie die Erschließung der Grundstücke auch von Norden ermöglicht und gesichert.

Da die ökologischen Auswirkungen der Planänderung gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan im Bereich des Alten Weinbachgrabens verbessert werden, werden keine landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.

Ansonsten werden die Festsetzungen des genehmigten Planes von 1994 voll inhaltlich übernommen.

**7. Hinweis zur Planverwirklichung**

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens gem. § 13 BauGB werden als Träger öffentlicher Belange die Kreisverwaltung Bad Dürkheim, das staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft und Gewässerzweckverband Isenach - Eckbach angehört.

Darüber hinaus erfolgt eine öffentliche Auslegung des Änderungsplanes II für die Dauer von 4 Wochen nach entsprechender Bekanntmachung.

In Anbetracht des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der Weinbachstraße sind im Rahmen des Verfahrens die Anlieger auf der Nordseite der Weinbachstraße Haus Nr.: 6 - 20 zu beteiligen.

Nach der Trägeranhörung, öffentlichen Auslegung und Beteiligung der betroffenen Anlieger werden von der Gemeinde Niederkirchen die für das weitere Verfahren erforderlichen Beschlüsse gefaßt.