

Ortsgemeinde Niederkirchen
Bebauungsplan

"Sportzentrum (Sportanlagen)

In der Nachtweide"

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 Nebenanlagen
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6. Öffentliche Grünfläche
Anpflanzungen/Erhaltung von Bäumen und sonstigem Grün sowie Bindungen für Bepflanzungen
7. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8. Höhenlage der baulichen Anlagen

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

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

"Sondergebiet - Bauliche Anlagen Sport"
(Sonstiges Sondergebiet - § 11(1) BauNVO)

Im SO-Gebiet sind nur Gebäude zulässig, die zur Ausübung von Sport, Spiel und den für diese Zwecke notwendigen Nebenfunktionen (Hausmeister-Platzwart- und Vereinslokalpächterwohnungen) dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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.

Abweichend von § 19 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die GRZ und die GFZ nicht auf die Grundstücksfläche, sondern auf die Gesamtgröße der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die zugelassenen Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

**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)**

Es ist die offene Bauweise 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 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 14 BauNVO)**

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in "SO-Gebäude"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind höchstens zwei Wohnungen für den unter Ziffer 1.1 genannten Personenkreis zulässig.

**5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

**5.1 Öffentliche Parkflächen
Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" sind Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen anzulegen.**

5.2 Versiegelung

Die Versiegelung der Erschließungsflächen (z.B. Wege, Zufahrten) und sonstiger Flächen (z.B. Stellplätze, Terrasse) ist auf ein unvermeidbares Maß zu reduzieren. Zur Befestigung der Zufahrts- und Erschließungswege des Sportplatzgeländes sowie der Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Pflasterungen mit breiten Fugen > 1 cm) zu verwenden.

6. Öffentliche Grünfläche

Anpflanzungen/Erhaltung von Bäumen und sonstigem Grün sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und b BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen des Sportplatzes sind ausschließlich mit standortgerechten, einheimigen Baum- und Straucharten verschiedener Höhenordnung (Pflanzliste A) naturnah zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro 5 Stellplätze ist mind. ein Laubbaum vorzusehen (Pflanzliste B). Die Baumscheibengrößen sollen mindestens 1,5x1,5 m betragen; die Baumscheiben sind der natürlichen Sukzession zu überlassen (sporadische Abmähen, max. 3 Mähtermine pro Jahr).

Es sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die in den landespflegerischen Beitrag festgehaltenen Büsche und Pflanzen (Pflanzliste A und B) einzubauen.

Die zwei Walnußbäume am westlichen Ackerrand bzw. am Weinbachgraben sind zu erhalten.

Die Gehölzpflanzungen der gesamten Grünflächen des Sportplatzgeländes sind kaltluftdurchlässig (z.B. lockere Gehölzpflanzungen verschiedener Höhenordnungen, max. 4 m Breite, Einzelgehölze) anzulegen.

Die zu pflanzenden Bäume müssen mindestens folgende Merkmale haben:

- Stammumfang 16-18 cm
- Ansatz der Krone 2,50-3,00 m (außer bei Obstbäumen),
- durchgehender Leittrieb,
- 4 mal verpflanzt mit Ballen.

Die Bäume sind spätestens in der Pflanzperiode zu pflanzen, die nach Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen folgt.

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

Alle durch Baubetrieb verdichteten und nicht überbauten Bodenbereiche sind nach Baubeendigung mechanisch aufzulockern; dies gilt insbesondere auf den für Gehölzpflanzungen und Wiesen vorgesehenen Bereichen und öffentlichen Grünflächen im Sportplatzbereich.

Entlang der Umzäunung ist eine 2-3 m breite, lockere Gehölzabpflanzungen des Sportplatzgeländes unmittelbar in Richtung freie Landschaft anzuschließen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Zwischen der Gehölzabpflanzung und entlang der Gräben bzw. der begrenzenden Wege sind Extensivwiesenflächen durch Sukzession (ohne Einsaat) aus den Ackerflächen zu entwickeln; sie sind mit einer 2-schürigen Mahd (Mitte Juni/Anfang August, Mahd auf verschiedenen Teilflächen) dauerhaft zu pflegen. Das Mahdgut ist nach 1-2 wöchiger Zwischenlagerung abzuräumen (Verwendung als Grünfutter, z.B. für Pferde). Das Grabenbegleitgrün ist extensiv zu pflegen.

Die Grünflächen außerhalb der Sportplatzumzäunung (Gehölzpflanzungen, Wiesen) sind dauerhaft extensiv zu pflegen (Reduzierung der Schnitthäufigkeiten, etc).

Für die Umzäunung des Sportplatzes sowie für die Ballfangzäune ist grüner Maschendraht zu verwenden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m, die Ballfangzäune eine Höhe von 6 m nicht überschreiten und sind unmittelbar angrenzend zu den Sportanlagen (Rasensportplatz, Hartplatz, Tennisanlagen, Gebäude) zu verlegen.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das natürliche Geländere relief ist bei der Gestaltung des Sportplatzes soweit möglich zu erhalten. Vor Baubeginn sind räumliche Bezugspunkte festzulegen. Aufschüttungen im Bereich der überbaubaren Fläche (unmittelbar angrenzender Bereich zwischen Gebäude und Rasenplatz) sowie des gesamten Sportplatzgeländes sind nur soweit zulässig, wie sie für technische Anforderungen der Entwässerung erforderlich sind.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen - Gebäude - wird bestimmt durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Traufhöhe:

Der Schnittpunkt der Außenwand der Gebäude mit der Oberkante der Dachhaut darf höchstens 6,70 m über der Höhe der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche (hier: öffentliche Parkfläche) liegen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) - Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen"

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1.1 Dachform

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf Gebäuden, Nebenanlagen nur Satteldächer und Pultdächer oder aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird auf einen Bereich zwischen mindestens 10° und höchstens 38° alter Teilung begrenzt.

1.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel und Materialien zugelassen, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild entsprechen.

Als Farbgebung ist rot bis rotbraun vorgeschrieben, unzulässig sind glänzende Materialien.

1.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Satteldachgauben, Schleppgauben und Dreiecksgauben zulässig. Abwalmungen und geneigte, aus der vertikalen Ebene abweichende Gaubenwangen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite (zu messen an der größten Ausdehnung der Gauben) die halbe Traufenlänge der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.

1.2 Kniestöcke
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBau0)

Definition: Als Kniestock gilt jede traufseitig 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 0,25 m, gemessen von Oberkante Geschoßrohdecke (Dachgeschoßfußboden) bis Unterkante Dachsparren an der Außenseite des Kniestocks, nicht übersteigen.

1.3 Fassadengestaltung
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBau0)

1.3.1 Fassadenmaterial

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.

1.3.2 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der verputzten Außenwandflächen der Gebäude und Garagen sind nur weiße und aus weiß durch Abtönen gewonnene blasser Farbtöne (Pastellfarben) zulässig.

Bestätigung:

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Sie haben zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan in der Zeit

... 01.06.93 bis 02.07.93

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim vom 21.05.93 öffentlich bekannt gemacht.

Niederkirchen, den 25. Okt. 1993



(Ortsbürgermeister (Rau))

Ausfertigung:

Hiermit werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "In der 2. Nachtweide", als Bestandteil der Bebauungsplansatzung ausgefertigt.

Niederkirchen, den 25. Okt. 1993



(Ortsbürgermeister Rau)

Textliche Festsetzungen - Anhang Pflanzlisten

Anhang zu den textlichen Festsetzungen

Über die entsprechende Bestimmung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer I.11) sind die folgenden Pflanzlisten Bestandteil der Bebauungsplansatzung

Pflanzliste A (Fassadenbegrünung):

Vitis in Sorten	Echter Wein
Wisteria sinensis	Wisterie
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Hedera helix	Efeu
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Rubus fruticosus	Brombeere
Kernobstsorten als Spalierbäume	

Pflanzliste B (Gehölze für Wohngärten):

Bäume 1. und 2. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanoides	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tillia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche

Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus Cartarctica	Gemeiner Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

landschaftstypische Kultursorten:

Sorbus domestica	Speierling
Prunus amygdalus	Mandelbaum
Juglans nigra	Walnußbaum

Stein- und Kernobstsorten als Halb- und Hochstämme

Pflanzliste C (Straßenbäume für Vorgärten)

Bäume 1. und 2. Ordnung:

- (1) Acer platanoides Spitzahorn
- (2) Titia Cordata Winterlinde

Kleinbäume:

- (3) Crataegus monogyna Weißdorn
- (4) Prunus amygdalus Mandelbaum

Pflanzliste D (Gehölze für Wohngärten am Ortsrand):

Bäume 1. und 2. Ordnung

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball