



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §§1-11 BauNVO)

	Allgem. Wohngebiet (§4 BauNVO)
	Überbaubare Fläche
	Vorhandene Bebauung

	Vorhandene Bebauung
--	---------------------

## Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (Bsp.)
	Geschoßflächenzahl (Bsp.)
I	Zahl der Vollgeschosse, Höchstwert (Bsp.)
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend (Bsp.)
•D	Dachausbau zum Vollgeschoß möglich
2WE	Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude (Bsp.)

## Bauweise, Baugrenzen (§9(1)2 BauGB und §§22-23 BauNVO)

	Flurstücksgrenzen
	Baugrenze
	Firsrichtung (s. Text)
	Aufzuhebende Flurstücksgrenzen

PD	PULTDACH
SD	SATTELDACH

	Offene Bauweise Nur Einzelhäuser (E), Doppelhäuser Hausgruppen (H) zulässig.
	Dachneigung in Grad (Bsp.)

	Kniestockhöhe in cm (Bsp.) (Maximalwert)
--	---

	Sockelhöhe (s. Text)
--	----------------------

## Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen, gepflastert
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fläche für Gemeinschaftsgaragen/ Gemeinschaftsstellplätze
	Fläche für Tiefgaragen

	Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9 (1), 5 und (6) BauGB)
--	---

	Spielplatz
--	------------

	Traffohaus
--	------------

	Gasstation
--	------------

	DENKMAL
--	---------

	Fläche für Garagen
--	--------------------

## Grün- und Freiflächen (§9(1)15 BauGB) mit Bindungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§9(1)25 BauGB)

	Private Wohngärten (mit Bindung für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen)
	Neupflanzung von Bäumen (§9(1)25a BauGB) im öffentl. Straßenland/Parkplätzen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1)25a BauGB)

## Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Hochspannungsleitung 20 KV mit Sicherheitsstreifen
	Maste 20 KV-Leitung, Stahlgittermast
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 28.03.97 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim.

Die Bebauungsplansatzung ist damit am 28.03.97 in Kraft getreten.

Niederkirchen, den 07.04.97



Der Bürgermeister  
(Kähs)

**HINWEISE**

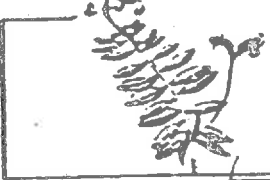
1. Die textlichen Festsetzungen in gesonderten Beiblättern sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
  2. Dem Bebauungsplan liegt nach § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung bei.
  3. Die Planunterlagen für den Bebauungsplan befinden sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.
- Stand der Planungsunterlagen:



(Siegel)

NIEDERKIRCHEN, den 20.03.97

Der Bürgermeister

ZWECK	<b>BEBAUUNGSPLAN</b>		
PROJEKT	<b>NIEDERKIRCHEN SÜD ÄNDERUNGSPLAN II</b>		
AUFTRAGGEBER	<b>GEMEINDE NIEDERKIRCHEN</b>		
ARCHITECTEN	DIPL.ING. MANFRED FISCHER IM KIRCHGARTEN 16 67150 NIEDERKIRCHEN	TEL.06326/96810	FAX 968181
RSA	DIPL.ING. HEINZ KREBS + PARTNER LUITPOLDSTRASSE 12a 67063 LUDWIGSHAFEN	ARCHITECTEN + INGENIEURE TEL.0621/69 40 63(64) FAX 69 99 59	
 <b>Vicia</b> Büro für Naturschutz und Landschaftspflege Hausener Weg 53 6702 Bad Dürkheim 2 06322 / 03528		BLATTFORMAT	MASSSTAB
PLANTHURF ERSTELLT	12/93 11/94 10.05.95 29.06.95 11.07.95	125/70	1:1000
LUDWIGSHAFEN, DEN 20.02.97	<i>Heinz Krebs</i>		

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Änderungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Niederkirchen hat am *14.03.97* die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

### 2. Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses

er (D)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am *28.03.97* im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim.

### 3. Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und der Grundstückseigentümer

an -  
GB)

Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und der Grundstückseigentümer erfolgte durch Anhörung und Erörterung. Im Rahmen dieser Anhörung wurden formal gegen die Planänderung keine Einwendungen vorgebracht.

### 4. Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Niederkirchen hat den Bebauungsplan am *14.03.97* als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

### 5. Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Niederkirchen, den *20.03.97*



*[Handwritten Signature]*  
Der Bürgermeister  
(Kähs)

# **Ortsgemeinde Niederkirchen Bebauungsplan Niederkirchen Süd Änderungsplan II**

Textliche Festsetzungen und

Begründung zum Bebauungsplan

Erarbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Niederkirchen durch:

**Ortsgemeinde Niederkirchen  
Bebauungsplan Niederkirchen Süd  
Änderungsplan II**

Textliche Festsetzungen

Ortsgemeinde Niederkirchen  
Änderungsplan II zum Bebauungsplan Niederkirchen Süd

**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. Stellung der baulichen Anlagen
4. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7. Öffentliche Grünflächen
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
9. Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze
10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
11. Höhenlage der baulichen Anlagen
12. Nachrichtlich übernommene Auflagen

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)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

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 Geschößflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte.

Die zugelassenen Höchstwerte ergeben sich für alle Teilbereiche des Baugebietes aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

**Einschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung:**

Die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) sind Höchstwerte. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz können zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

**Erklärung zur Zahl der Vollgeschosse:**

Die Festsetzung "I + D" bedeutet: Zulässig ist höchstens ein Vollgeschöß zuzüglich einem als Vollgeschöß ausgebauten Dachgeschöß, wobei das Dachgeschöß vollständig im Dachraum liegen muß. Der Dachraum wird begrenzt durch den Fußboden des Dachgeschosses, gegebenenfalls den Kniestock sowie die Dachschrägen.

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 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes zugelassenen Hausformen ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

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

Die Stellung der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen in der Planzeichnung. Nebenfirste sind nur rechtwinklig zum Hauptfirst zulässig. Sie müssen sich in Höhe und Länge dem Hauptfirst unterordnen.

Bei untergeordneten Bauteilen sind auch vom rechten Winkel abweichende Ausrichtungen zulässig.

#### Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgröße für Baugrundstücke im Teilbereich 1.A werden 1 000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung gesondert festgesetzten Flächen als Einzel- oder Doppelgaragen zulässig.

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

Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 6 m Tiefe (Abstand Straßenbegrenzungslinie - Garage) herzustellen.

Die Zahl der insgesamt herzustellenden Stellplätze richtet sich nach Landesrecht.

##### 4.3 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.

#### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes zugelassenen Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

#### 6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

##### 6.1 Verkehrsberühigte Bereiche

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberühigte Bereiche (Zeichen 325/326 Straßenverkehrsordnung)“ sind entsprechend dieser Funktion als Mischflächen auszubauen.

##### 6.2 Öffentliche Parkflächen

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkflächen“ sind für die Allgemeinheit zugängliche Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen anzulegen.

#### 7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen ergeben sich in Bezug auf ihre Abgrenzung und Zweckbestimmung aus der Planzeichnung.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Naturnahe Entwicklung der Grünfläche am Weinbachgraben

Die in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft festgesetzte Fläche zwischen dem Weinbachgraben und den privaten Baugrundstücken dient der landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Ortsrandes.

Diese Fläche ist durch Abräumen der Kulturpflanzen, Eggen, gegebenenfalls Ausbau der Drainage und natürlich Sukzession (keine Wieseneinsaat) zu einer Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (2-schürige Mahd: erster Schnitt nicht vor Mitte Juni, zweiter Schnitt ab Anfang August, Mahdgut nach ca. 1-2 wöchiger Zwischenlagerung am Wiesenrand abzutransportieren, kein Walzen oder Düngen der Flächen).

8.2 Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Extensivwiesen:

Die im nachfolgenden Beiblatt, das Bestandteil der Bebauungsplansatzung ist, als Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft festgesetzten Ackerflächen der Flurstücke

1582/2	Gemarkung Niederkirchen	1900 m <sup>2</sup>
1606	Gemarkung Niederkirchen	2140 m <sup>2</sup>
1607	Gemarkung Niederkirchen	2770 m <sup>2</sup>
1670	Gemarkung Niederkirchen	960 m <sup>2</sup>
1675	Gemarkung Niederkirchen	2190 m <sup>2</sup>
1676	Gemarkung Niederkirchen	2611 m <sup>2</sup>
1710/3	Gemarkung Meckenheim	<u>1900 m<sup>2</sup></u>
		13871 m <sup>2</sup>

sind durch Abräumen der Kulturpflanzen, Eggen, gegebenenfalls Ausbau der Drainage und natürliche Sukzession (keine Wieseneinsaat) zu Extensivwiesen zu entwickeln und als solche dauerhaft zu unterhalten (2-schürige Mahd: erster Schnitt nicht vor Mitte Juni, zweiter Schnitt ab Anfang August, Mahdgut nach ca. 1-2 wöchiger Zwischenlagerung am Wiesenrand abzutransportieren, kein Walzen oder Düngen der Wiese).

8.3 Ausgleich der Wasserführung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, wobei das Oberflächenwasser direkt in den Neuen Weinbach eingeleitet werden muß.

Der Ausgleich der Wasserführung ist nördlich des neues Sportgeländes im Bereich des Alten Weinbaches vorgesehen, da eine Renaturierung des Neuen Weinbaches im Bereich des Gebietes aufgrund vorhandener Versorgungsleitungen nicht möglich ist.

Beiblatt zur textlichen Festsetzung Ziffer I 8.2

Räumlich vom Baugebiet getrennt liegende Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung der Landschaft - Flächen für Ersatzmaßnahmen nach § 5 Abs. 3 des Landespflegegesetzes.



9. Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind für die Bewohner des Baugebietes Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze anzulegen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Vorgärten:

Je Baugrundstück ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorderkante Baukörper mindestens ein klein- oder großkroniger Laubbaum der Artenlisten C (siehe Anhang zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die zu pflanzenden Bäume müssen mindestens folgende Merkmale haben:

- Hochstamm 3 x verpflanzt
- Stammumfang 14-16 cm

Wohngärten:

Zusätzlich sind je 100 m<sup>2</sup> der nicht bebauten Grundstücksflächen mindestens ein standortgerechter Laubbaum sowie zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenauswahl hat für die Teilbereiche 1 bis 4 nach der Artenliste B und für die am Ortsrand gelegenen Teilbereiche 4 - 5 nach der Artenliste D (siehe Anhang zu den textlichen Festsetzungen) zu erfolgen.

Ortsrand:

Darüber hinaus sind in den am Ortsrand gelegenen Teilbereichen 4 und 5 innerhalb der 3 m tiefen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemischte Gehölzpflanzungen nach der Artenliste D (siehe Anhang zu den textlichen Festsetzungen) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Fassadenbegrünung:

Fensterlose Wandflächen, die größer als 20 m<sup>2</sup> sind, müssen begrünt werden.

Die Artenauswahl hat nach der Artenliste A (siehe Anhang zu den textlichen Festsetzungen) zu erfolgen.

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung eines Mindest- und eines Höchstwertes der zulässigen Sockelhöhe. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt der Mindestwert der Sockelhöhe 0,50 m, der Höchstwert beträgt 0,70 m.

Als Sockelhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Rohbaudecke Kellergeschoß und der Oberkante Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der gesamten Grundstücke anliegenden Straßenbegrenzungslinie.

## 12 Nachrichtlich übernommene Auflagen

- 12.1 Bei Vergabe der Erdarbeiten in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- 12.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GBVI. 1978, Nr. 10, Seite 149 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle, soweit als Möglich, unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 12.3 Absatz 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

## 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 Wohngebäuden, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen nur Satteldächer und Pultdächer oder aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt in den Bereichen 1/1A/2/3/3A/4, 38-45°. Im Teilbereich 5 beträgt die zulässige Dachneigung 30-38°.

Auf Einzel- und Doppelgaragen sind außer den vorstehend aufgeführten Dachformen auch Flachdächer und Satteldächer zulässig. Bei der Errichtung von geneigten Dächern muß die zulässige Dachneigung mindestens 20° betragen, die Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsleiste.

##### 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.

Darüber hinaus ist eine extensive Dachbegrünung mit Gräsern, Stauden und Kräutern zulässig.

Für Garagen und überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch andere Dacheindeckungen zugelassen werden, sofern sich diese gestalterisch in die Umgebung einfügen.

##### 1.1.4 Dachaufbauten

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

Die Breite einer Einzelgaube darf höchstens 3 m betragen (zu messen an der größten Ausdehnung der Gaube).

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

#### 1.1.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### 1.1.6 Dachüberstände

Der traufseitige Dachüberstand muß mind. 20 cm betragen und darf das Maß von 60 cm nicht überschreiten.

Größere Überstände sind als Eingangsüberdachungen bis zur halben Länge der zugehörigen Traufseite zulässig. Der Dachüberstand wird gemessen als horizontaler Abstand zwischen der Außenwand und der Außenkante der Dachkonstruktion. Der giebelseitige Dachüberstand darf das Maß von 20 cm nicht unterschreiten.

#### 1.2 Kniestöcke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

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.

Als Kniestockhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante Dachgeschoßrohfußboden und Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenseite des Kniestocks.

Die höchstzulässige Kniestockhöhe ergibt sich für alle Teilbereiche des Bebauungsplanes aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

#### 1.3 Fassadengestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

##### 1.3.1 Fassadenmaterial

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.

Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischen Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogenen untergeordnetem Umfang.

##### 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.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Höhenlage der nicht überbauten Grundstücksflächen  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Oberfläche der nicht überbauten Grundstücksflächen ist durch Aufschüttungen an die Höhe der dem Grundstück am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen (Niveaugleichheit).

2.2 Gestaltung der Vorgärten  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorgärten zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorderkante Baukörper dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden und sind, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, unter Beachtung der Mindestanforderungen der textlichen Festsetzung Ziffer I. 11, zu begrünen.

2.3 Befestigte Flächen  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Schotterrassen, wassergebundene Decken, Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind überwiegend als PKW-Stellplätze genutzte Flächen sowie Terrassen und Hauptzuwegungen zu den Gebäuden.

3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorderkante Baukörper dürfen nur direkt an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum sowie seitlich zum Nachbargrundstück errichtet werden. Sie sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m in Form von beschnittenen Hecken, bei Bedarf mit eingewachsenem Drahtzaun, zulässig.

Grundstückseinfassungen mit baulichen Elementen jeglicher Art sind in diesem Bereich nur bis zu einer Höhe von 0,10 m über Oberkante Straßenbelag zulässig.

3.2 Einfriedungen und Abgrenzungen sonstiger Grundstücksflächen  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zur Sicherheit der Bewohner zum Schutze von Einsehbarkeit und Witterung mit Hecken, bei Bedarf mit eingewachsenem Drahtzaun, bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m abgegrenzt werden oder durch Gehölzpflanzungen gemäß den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz (bei Bedarf mit eingewachsenem Drahtzaun von höchstens 1,00 m Höhe).

Zwischen benachbarten Grundstücken können Holzpalisaden, Holzlamellenzäune oder Mauern aus Naturstein oder verputzt als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz errichtet werden, sofern sie eine Höhe von 2,00 m und eine Gesamtlänge von 5,00 m nicht überschreiten.

### 3.2 Einfriedungen und Abgrenzungen sonstiger Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zur Sicherheit der Bewohner zum Schutze von Einsehbarkeit und Witterung mit Hecken, bei Bedarf mit eingewachsenem Drahtzaun, bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m abgegrenzt werden oder durch Gehölzpflanzungen ohne Höhenbegrenzung (bei Bedarf mit eingewachsenem Drahtzaun von höchstens 1,00 m Höhe).

Zwischen benachbarten Grundstücken können Holzpalisaden, Holzlamellenzäune oder Mauern aus Naturstein oder verputzt als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz errichtet werden, sofern sie eine Höhe von 2,00 m und eine Gesamtlänge von 5,00 m nicht überschreiten.

### III. Hinweise und Empfehlungen, ohne Rechtsverbindlichkeiten

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser so weit als möglich als Brauchwasser durch Einbau von Zisternen o.ä. zu sammeln und wieder zu verwenden. Die Überläufe können hierbei an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

## 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
<u>landschaftstypische Kultursorten:</u>	
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	Schwarzzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
<u>Sträucher:</u>	
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

Ortsgemeinde Niederkirchen  
Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

---

Ausfertigung:

Hiermit werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Niederkirchen als Bestandteil der Bebauungsplansatzung ausgefertigt.

Niederkirchen, den 20.03.97

Ortsbürgermeister (Kähs)



## Rechtgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. IS 1189).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
Baunutzungsverordnung - BauNVO  
In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BLBL. IS 479).
3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
In der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. IS 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. IS 481).
4. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(Landespflegegesetz - LPfIG)  
In der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBL IS 36), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GBVL. IS 280).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)  
In der Fassung vom 8 März 1995 (GBVL S 19)
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)  
In der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBL S 153) sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1994 (GVBL S 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991.
7. 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 (BGVL 1991 S 58)

## Begründung zum Änderungsplan II

1. Die Änderung des Bebauungsplanes Niederkirchen Süd, Änderungsplan I, wird erforderlich, da sich bei der Erstellung des Umlegungsplanes und beim Feldvergleich gezeigt hat, daß sich gegenüber dem Bebauungsplan Grenzverschiebungen ergeben haben, die auf die Berücksichtigung der Trasse des vorhandenen Kanals in der Straßentrasse zurückzuführen sind.
2. Weiterhin muß die Ostgrenze, das am südöstlichen Rand des Baugebietes gelegenen Bauplatzes verändert werden, damit der vorhandene Kanal nicht den Grundstücksbereich anschneidet.

Darüber hinaus erfolgte die Grenzverschiebung, um das auf der Plan-Nr. 1662/3 vorhandene Denkmal außerhalb der Straßentrasse Rohrweiherweg zu bringen.

3. Im Bereich der Jahnstraße werden die im Änderungsplan I senkrecht angeordneten Parkplätze in Längsparkplätze umgewandelt, was zu einer Reduzierung der öffentlichen Flächen führt.

Aufgrund der vorhandenen und neu zu schaffenden Parkplätze im direkten Bereich der Mehrzweckhalle, kann eine Reduzierung der Anzahl der Parkplätze an der Jahnstraße erfolgen.

4. Im Änderungsplan II werden Abschrägungen im Bereich von Straßeneinmündungen vorgesehen, die im Änderungsplan I rechtswinkelig ausgewiesen waren.
5. Sämtliche textlichen, bauordnungsrechtlichen und sonstigen zeichnerischen Festsetzungen werden voll inhaltlich vom Änderungsplan I übernommen.
6. Da durch die vorstehend beschriebenen Änderungen die Grundzüge des Änderungsplanes I nicht berührt werden, kann eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.
7. Die Ausführungen der Begründung zum Änderungsplan I behalten im übrigen ihre Gültigkeit (siehe Anlage).
8. Diese Begründung ist dem Änderungsplan II beigefügt und somit Gegenstand des Beteiligungsverfahrens.

Niederkirchen, den 20.03.97.....



Ortsbürgermeister (Kähs)

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und Planänderung

Die Entwicklung der Baulandnachfrage in Niederkirchen machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) seitens der Gemeinde Niederkirchen notwendig.

Die Nachfrage nach Bauland kann, trotz der Bestrebungen der Gemeinde hierzu Flächen im Innenbereich des Ortes zwecks Verdichtung auszuweisen, kurz- und mittelfristig nur am Ortsrand befriedigt werden. Bei diesen innerörtlichen potentiellen Bauflächen handelt es sich um intensiv genutzte Wein- und Obstgärten. Es hat sich bei Anfragen bei den Eigentümern gezeigt, daß die wenigsten bereit sind, diese Grundstücke zu verkaufen oder eine Bebauung hinzunehmen. Für die Flächen ist kein Baugebot ausgewiesen, so daß die Gemeinde keine gesetzlichen Handhabe hat, um die gewünschte Verdichtung umzusetzen.

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes haben sich die Beteiligten/die Entscheidungsträger dahingehend ausgesprochen, daß der Bereich zwischen Rohrweiherweg und Mehrzweckhalle entlang der Jahnstraße weniger verdichtet bebaut wird. Anstelle von Geschoß-Wohnungsbau werden hier Einzel- oder Doppelhäuser festgelegt.

## 2. Einfügung in die Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Deidesheim ist das betreffende Gebiet als gemischte Baufläche (M), für eine ursprünglich geplante Umgehungsstraße (Sportplatzfläche) und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Es ist eine Änderung - Überarbeitung - des FNP i.S. d. BP angestrebt.

## 3. Begründung für die Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung von Neubauf Flächen als Mischflächen im FNP erfolgte in der Vergangenheit in der Hoffnung auf Ansiedlung von Gewerbe.

Wie es sich schon in benachbarten Baugebieten dieser Art zeigt, entstanden fast immer reine oder allgemeine Wohngebiete, so daß auch in diesem Fall die Ausweisung eines Mischgebietes nicht im Sinne des BauGB läge. Die Ausweisung eines Gebietes muß dessen wahren Charakter entsprechen.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt auch im Sinne der Gesamtortsentwicklung. Zur Stärkung und Erhaltung seiner Funktion ist im Ortskern eine Konzentration und Erhaltung an Versorgungsstätten, Handwerk und Gewerbe anzustreben.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Staffelung der Geschossigkeit dient als Anpassung des Ortsrandes an das Umland und fällt somit von den ortsüblichen 1-2 Geschossen stufenweise über 1 Geschoß, mit möglichem Dachausbau als weiteres Geschoß, bis auf 1 Geschoß. Korrespondierend wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Grundstück festgesetzt. Im Kernbereich wird eine verdichtete Bebauung angestrebt. In zwei weiteren Ringen fällt die Zahl der WE's auf 1 WE ab.

Für das Wohngebiet südlich der Jahnstraße gilt die Grundflächenzahl von max. 0,4 auf Geschoßflächenzahl von max. 1,0 und reduziert sich nach Süden im Randbereich des Gebietes zum Weinbach hin auf GRZ 0,4 und GFZ auf 0,6.

Diese strengeren Festsetzungen sind auch damit begründbar, daß der südliche Teil dieses Baugebietes im Randbereich eines Kaltluftentstehungs- und Ausbreitungsgebietes liegt.

### Bauweise

In den verschiedenen Straßenbereichen sind abweichende Bauweisen vorgeschrieben. In der nördlichen Baugebietshälfte sind im Sinne einer verdichteten Bebauung nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

In der südlichsten Bauzeile hingegen sollten keine Hausgruppen entstehen. In den verbleibenden Bereichen sind alle genannten Bauformen zulässig.

### Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäude- und Dachausrichtung orientiert sich an der ortsüblichen Bauweise und der Kaltluftabflußrichtung in der Marlachniederung. Deshalb sind auch keine Flachdächer auf den Hauptgebäuden zulässig. Es wird besonders darauf geachtet, daß vom Außenbereich her ein geschlossenes Ortsbild entsteht.

Als Sockelhöhe wäre ein niedrigeres Maß wünschenswert, wegen des hohen Grundwasserstandes wurde er aber für das Gebiet auf 0,5-0,7 m festgelegt.

## 4. **Umweltverträglichkeit**

Von dem landespflegerischen Ziel, die Grünländer mit Gräbe am Westrand des Planungsgiets zu erhalten und gestalterisch in die Bebauungskonzeption einzubeziehen, mußte aus erschließungstechnischen Gründen abgewichen werden.

Durch die Höhenlage des Erschließungsgebietes bedingt ist es erforderlich, Geländeaufschüttungen vorzunehmen, um die Ableitung des Oberflächenwassers über Kanäle in den neuen Weinbach sicherzustellen.

Die Geländeaufschüttung resultiert somit aus der Tiefenlage des Vorfluters, der Dimension und des Mindestgefälles der Kanäle sowie der Mindestüberdeckung der Rohrleitungen.

Als weiteres mußte von dem landespflegerischen Ziel abgewichen werden, die Bauflächenausweisung an die vorhandene Siedlungszäsur anzupassen, um dadurch den vorhandenen Ortsrand abzurunden und andererseits einen großzügigen Abstand zum Weinbachgraben einzuhalten.

Diese Abweichung ist aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich, da die ansonsten verbleibende Nettobaufläche im Verhältnis zu den Erschließungskosten so gering ist, daß die Erschließungskosten pro m<sup>2</sup> in keinem Verhältnis mehr stehen werden.

Durch die intensivere Flächeninanspruchnahme und Bebauung werden außerhalb des Bebauungsplangebietes Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

#### 5. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet schließt sich an den südlichen Ortsrand von Niederkirchen an. Es ist begrenzt:

- im Norden - von der Nordseite der Jahnstraße einchl. Gehweg und einen Streifen in Gehwegbreite der Grundstücke 1732/1 und 1731, 1730/4, 1722/4 und 1722/5
- im Osten - bildet die Ostseite des Rohrweiherweges einschl. vorhandener Bürgersteig im ausgebauten Teil
- im Süden - bildet die Nordseite des Weinbachgrabens die Grenze
- im Westen - von der Singgasse, östliche Seite bis auf Höhe Fl.-Nr. 1785. Von dort aus ist die Singgasse Teile des B.-Plangebietes bis einschl. Jahnstraße.

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag).

1582/2	Gemarkung Niederkirchen	1900 m <sup>2</sup>
1606	Gemarkung Niederkirchen	2140 m <sup>2</sup>
1607	Gemarkung Niederkirchen	2170 m <sup>2</sup>
1670	Gemarkung Niederkirchen	960 m <sup>2</sup>
1675	Gemarkung Niederkirchen	2190 m <sup>2</sup>
1676	Gemarkung Niederkirchen	2611 m <sup>2</sup>
1710/3	Gemarkung Meckenheim	<u>1900 m<sup>2</sup></u>
	Gesamt	13871 m <sup>2</sup>

## 6. **Kosten für die Gemeinde**

Die Kosten für die Baureifmachung und Erschließung betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung (6/92) ca. 6,5 Mill. DM (mit MWSt).

Die Kosten für die Versorgung (Elektro, Gas, Wasser) sind nicht in o.a. Kosten enthalten und werden nach der jeweiligen Satzung des Versorgungsunternehmens abgerechnet.

Wasser: Wasserwerksverband Friedelsheimer Gruppe  
Gas: Pfalzwerke Ludwigshafen  
Strom: Gemeinde Niederkirchen

## 7. **Bodenordnung**

Es ist eine private Umlegung vorgesehen.

## 8. **Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Die Zielsetzung von Naturschutz und Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB). Durch die Landschaftsplanung sind Aussagen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu erarbeiten.

Aus geplanten Nutzungen und baulichen Veränderungen ergeben sich i.d.R. Konflikte und Eingriffe für Naturschutz und Landschaftspflege, die durch das Zusammenwirken von Landschaftsplanung und Bauleitplanung im Rahmen der Bebauungsplanung aufzuzeigen und zu bewältigen sind.

Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung dienen zur Verwirklichung landespflegerischer Ziele (§§ 1-3, BNatSchG i.V.m. § 2 LPflG) sowie zum Ausgleich/Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft (§§ 4-5 LPflG), für die der B-Plan die planungsrechtliche Grundlage abgibt.

Alle diese Inhalte werden durch die Ausführungen des landespflegerischen Planungsbeitrags begründet und erläutert.

Der landespflegerische Planungsbeitrag wird Bestandteil dieser Begründung.