

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 u. 6 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 5 BauNVO)
 - 1.1 **Dorfgebiet (MD)**
Nicht zulässig sind Anlagen nach § 5 Abs. (2) Nr. 8 (Cortenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) BauNVO. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. (3) BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen.
- Grund- und Geschosflächenzahl**
Bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl sind gem. § 20 (2) BauNVO die Flächen von Aufnahmehalbkugeln in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließ- lich ihrer Umfassungswände mitzuziehen.
- Zahl der Wohneinheiten**
Die Höchstzahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.
- Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
Garagen und Nebenanlagen sind auf die Baugrundflächen zulässig. Garagen, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu diesen erhalten. Diese Fläche ist zu begrünen.
- Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 28 und Abs. 6 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrs- flächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke (Rück- stützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.
Auf den Baugrundstücken sind im Zuge der Herstellung der Verkehrs- flächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen in der Höhe von ca. 1,0 m (im Graben) bis zu ca. 1,75 m (im Graben) erforderlich. Diese sind durch Auffälligkeiten der Baugrundfläche an das Straßenniveau anzupassen. Darüber hinausgehende Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- Landesplanerische Maßnahmen** (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)
Die eingetragenen Planstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungsstrassen dies erfordern. Die vorgegebenen Pflanzarten stellen eine Auswahl dar, die überwiegend eingehalten werden muß. Die Bepflanzung muß spätestens im Anschluß an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode abgeschlossen werden.
Darüber hinaus ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laub-baum - bzw. -wurzweise ein Obstbaum - zu pflanzen. Auf die Grenzstraße nach dem Hochbauordnungsrecht für Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.
Für die auf öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind Laubbäume auszuwählen.
Die Pflanzfläche der Bäume müssen eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.
- Maßnahmen zu Schutz zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)
Die entsprechend ausgewiesenen Flächen sind als extensiv genutzte Wiesenflächen zu entwickeln. Der Entwässerungsgraben soll naturnah gestaltet sein. Er ist mit standorttypischen Pflanzen der Röhrichte zu bepflanzen. Die Bereiche sind weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Pflegemaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung durchzuführen.
Die Verwendung von Herbiziden und Düngemitteln ist im Bereich der Retentionsflächen und Entwässerungsgräben aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 LBauO)

- Dächer**
Als Dachform werden geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Dachneigung festgesetzt.
Die Dachneigung darf für freistehende Gebäude 28° - 40°, für Doppelhäuser 35° betragen.
Für Garagen darf die Dachneigung auf 15° reduziert werden.
Für Garagen sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig, wenn diese begründet werden (s. Hinweis).
- Dachaufbauten, Dacherschneitelle**
Dachaufbauten und Dacherschneitelle sind max. 1/3 der jeweiligen Dachhöhe zulässig. Auf einer Dachseite dürfen nur Guben gleicher Form errichtet werden.
- Einfriedigungen**
An verkehrsberuhigten Flächen (Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten) angrenzende Grundstücke dürfen Einfriedigungen nur ab der Baugrenze errichtet werden. Der Bereich zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze ist von Einfriedigungen freizuhalten.
An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.
- Fassadenbegrenzung**
Soweit Garagen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt werden, sind die zu diesen Flächen (=Straße) orientierten Außenwände durch Rankpflanzen zu begrünen.



HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Archäologische Denkmäler**
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaß- nahmen, hat der Baufrüher/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig dem Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zufällig kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Die Absätze 1 und 2 entbinden den Baufrüher/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Altlasten**
Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so sind die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Bodenschutzbehörde, Kreisverwaltung, unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehens- weise abzusprechen.
- Baugrund**
Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.
- Regenwasserentsorgung**
4.1 **Private Flächen**
Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Soweit zusätzlich zu der zentralen Versickerung von Oberflächenwasser auch dezentrale Versickerungen auf den Baugrundstücken in Sickeranlagen durchgeführt werden, bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Kreisverwaltung - Untere Wasserbehörde. Ausnahme hiervon: großflächige Versickerungen über die belabete Bodentzone.
4.2 **Öffentliche Flächen**
Das Niederschlagswasser wird durch Regenwasserkanäle abgeleitet und dem Entwässerungsgraben zugeführt.
Zur Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Planungsgebiet ist der Graben zu erweitern.
Für die Entleitung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen in den vorhandenen Graben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis - unter Einreichung der entsprechenden Antragsunterlagen beim Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt/Wst. - zu beantragen.
5. **Empfehlung zur Kellerabsicherung**
Da insbesondere im Frühjahr mit sehr hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, wird für die Kellerabsicherung die Ausbildung als Wanne dringend empfohlen. Soweit die Gebäude näher als 6 m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.
6. **Straßenbeleuchtung**
Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampflampen).
7. **Bodenschutz bei Bauverfahren**
Der geschichtete Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten.
Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebieten sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (s. dazu Hinweise).
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (=Gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdauszubörren) angestrebt werden.
Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.
Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebracht werden.
Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vermischung sollte geachtet werden.
Anfallende Bauteilabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Art- bzw. Auffüllmaterial (Mülldeponie, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Ertanensatz von Tiefwurzeln wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ökettika) durchgeführt werden.
Die Bodenverfestigung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garagenzufahrten etc. werden Rosengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
8. **Materialien im Straßenraum**
Die Straßenflächen im Planungsgebiet sollen aus ökologischen Gründen als Pflasterflächen hergestellt werden. Parkplätze sind darüber hinaus in Rosenpflaster anzulegen.
9. **Begrünung von Flachdächern**
Die Dachbegrünung soll mit einer Vegetationsschicht (Gräser, Dachrasen, Moos, standortheimische Stauden, Sträucher und geeignete Material (Erd- bzw. Substratdicke ca. 5-30 cm) ausgebildet werden.
10. **Leitungen**
Die Freileitung am östlichen Planungsgebietrand wird verkabelt. Weiterhin liegen in der Schillerstraße Fernmeldeanlagen der Telekom.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldesetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsfrüher ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Kaiserslautern mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Ebenfalls sind die Pflichten AG bei allen Bauplanungen im Straßenraum zu betreiben.

VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschuß Ortsgemeinderat Neuburg am 26.09.97 §2 (1) BauGB
- Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 41/97-§2 (1) BauGB vom 10.10.97
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung §3 (1) BauGB am 18.11.97 Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 46/97 vom 14.11.97
- Vorentwurf OGR Neuburg am 04.11.97 Vorentwurf OGR Neuburg am 13.01.98
- Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 03.02.98 bis 09.03.98
- Beschlußmäßige Behandlung der zu 3. (Bürgerbeteiligung) und 5. (Behördenanhörung) eingegangenen Äußerungen bzw. Stellungnahmen und Entwurfs- und Auslegungsbeschuß am 26.05.98
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr. 24/98 am 12.06.98 Auslegung in der Zeit vom 23.06.98 bis 22.07.98
- Benachrichtigung der nach § 4 beteiligten Träger öffentlicher Belange § 3 (2) BauGB am 12.06.98
- Prüfung der Anregungen am 25.08.98
- Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB und § 24 (1) GemO am 25.08.98
- Neuburg, den 30. Nov. 98
Ortsbürgermeister
- Mitteilung an Träger öffentlicher Belange über die Prüfung der vorgebrachten Anregungen mit Schreiben vom 18.09.98
Ausgefertigt:
Neuburg, den 30. Nov. 98
Ortsbürgermeister
- Der BPL "Wörtherstücke I" ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 49/98 vom 04.12.98 rechtsverbindlich geworden.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	
MD	Dorfgebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	
TH 0,4	Traufhöhe Geschosflächenzahl Grundflächenzahl
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Verkehrsberuhigter Bereich
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB	
	Mast mit Trafostation
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)	
	Elektrische Freileitung (oberirdisch)
Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)	
	Öffentliche Grünflächen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)	
	Versickerungsmulde nach wasserrechtlichem Verfahren
	Graben, zeitweilig wasserführend
Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB) Vorschlag neuer Grundstücksgrenzen Hauptfirstrichtung
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs.6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
	Höhenlinie (Landesvermessung)
Füllschema der Nutzungsschablonen	
Baugbiet	Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
	Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Neufassung vom 27.August.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Änd. durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. 1997, S.2141)
- Änd. durch Begleitgesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I 1997, S.2902/2903)
- Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 16.01.1998 (BGBl. I. Nr.5 vom 27.01.1998, S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung - (BauNVO)**
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 23.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der Fassung vom 08.03.1995 (BGBl. Nr.4, S.19)
- Landespflegegesetz (LPfG)**
in der Fassung vom 05.02.1997 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S.280)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)**
in der Neufassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)
- Änd. durch Gesetz vom 02.11.1993 (GVBl. 1993, S.518)
- Änd. in § 94, VO v. 20.06.1995 (GVBl. 1995 S. 175/ 181)
- Änd. durch Gesetz vom 22.12.1995 (GVBl. 1995 S. 521)
- Änd. durch Gesetz vom 12.03.1996 (GVBl. 1996 S. 152)
- zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.04.1998 (GVBl. 1998 S. 108)

GEMEINDE NEUBURG

Bebauungsplan "WÖRTHERSTÜCKE I"

RECHTSFESTSETZUNGEN M 1:500

BEARBEITUNG:	DATUM:
DIPL.-ING. I. ALTRÜGER	25.08.1998
S. MERTENS	Projekt-Nr. 214-13

PLANUNG:	DIPL.-ING. R. PRÖLL
Plansatz stimmt mit be- kanntgemachten Unter- lagen überein. Neuburg, den 7. Dez. 98 Kreisverwaltung Neuburg, den 7. Dez. 98	PFISTERGRUND 2 76227 KARLSRUHE TEL. 0721/494071 FAX 0721/42791 eMail <info@proell.karlsruhe.de>