

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (einschließlich die der 1. und 2. Änderung)

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind unzulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1 Geschoßflächenzahl
Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl nicht mitzurechnen.
- 1.2.2 Geschoßfläche
Als maximale Geschoßfläche für die Bebauung aller Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden 260 qm festgesetzt.
- 1.3 Garagen und Nebengebäude
Soweit nicht in der Planzeichnung festgelegt, zulässig auf den Baugrundstücken. Garagen sind 5,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten. Als rückwärtige Begrenzung von Garagen und Stellplätzen wird die hintere Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) bzw. deren geradlinige Verlängerung festgesetzt.
- 1.4 Strassenbau, Aufschüttungen und Abgrabungen
Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu der Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abbochungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürlichen Geländebeziehungen anzupassen.
- Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückensützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich und von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

Nicht anzuwenden auf die 3. Änderung

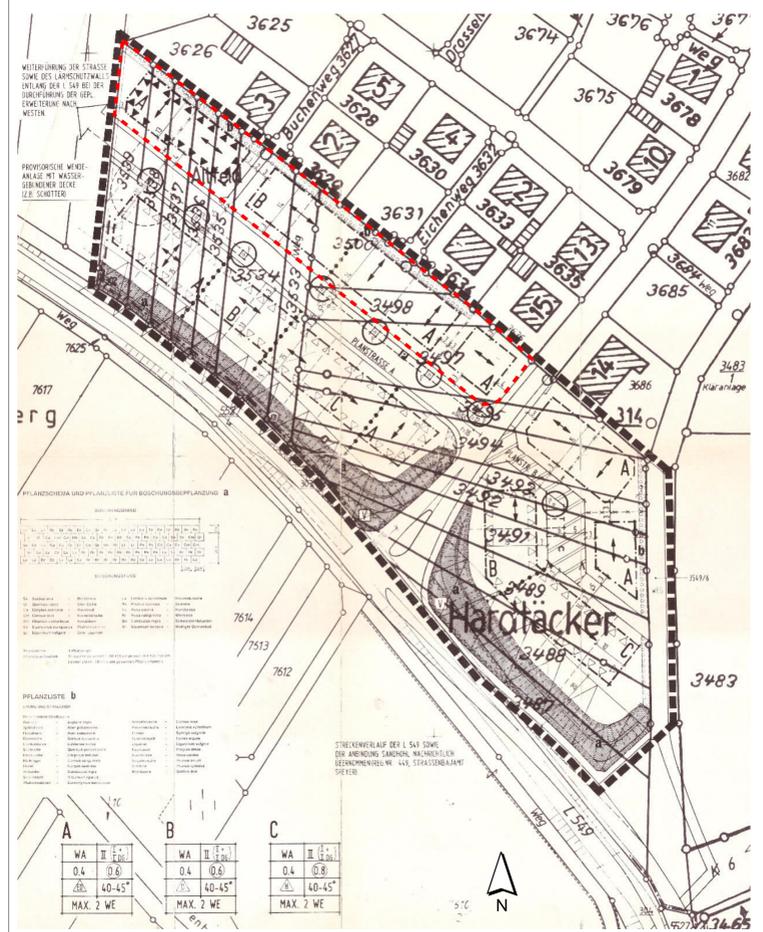
- 1.5 Lärmschutz
Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind nach DIN 4109 mit Außenwandbauteilen entsprechend den Festlegungen für den Lärmschutzbereich II (Tab.8) auszuführen. Darüberhinaus wird empfohlen, Wohn- und Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten zu orientieren sowie durch bauplanerische Maßnahmen für ausreichenden Schutz zu sorgen.
Die eingetragenen Lärmschutzmaßnahmen gelten nur für das Erdgeschoss. Bei Dachausbau sind die Außenwandbauteile ebenfalls dem Lärmschutzbereich II nach DIN 4109 zuzuordnen.
Die im Rechtsplan festgelegte Höhe der Lärmschutzwälle bezieht sich auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsflächen (Straßenrand).
- 1.6 Landespflegerische Maßnahmen
Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.
Pflanzgruben für Bäume müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu vorhandenen und geplanten Starkstromleitungen einhalten. Soweit dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind besondere bauliche Sicherungen zum Schutz der Versorgungsleitung vorzusehen.
Je Grundstück ist außerdem mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Auf jedem Grundstück mit ausgewiesener Pflanzfläche ist eine Bepflanzung entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Rechtsplan/Pflanzliste) vorzunehmen.
Der Vollzug der Pflanzmaßnahmen ist spätestens nach der 1. Vegetationsperiode im Anschluß an die Bauabnahme nachzuweisen. Die Ersatzmaßnahmen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) sind von der Gemeinde im Anschluß an den Beginn der Erschließungsmaßnahmen (spätestens jedoch bis zum Beginn der nächsten Vegetationsperiode) durchzuführen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

- 2.1 Dächer
Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer festgesetzt.
Dachfarbe: rot bis rotbraun
Dachüberstand: 0,2 - 0,5 m Ortsgang
0,3 - 0,7 m an der Traufe (mit Dachrinne)
(Ausnahme: An Balkon- und Terrassenanteile bis 2,0 m).
Abweichungen von der Hauptfirstrichtung um jeweils 5° sind zulässig.
Die Dachentwässerung ist mit einer aufliegenden Rinne abzuführen.
Die im Plan angegebenen Dachneigungen gelten nur für Hauptgebäude.
Als Ausnahme können Sonderdachformen für untergeordnete Gebäudeteile, die nicht mehr als 1,50 m aus der Fassade hervortreten und eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten, zugelassen werden.
Als Dachform werden für Nebengebäude, Garagen alle Dachformen, außer Flachdächer, zugelassen.
- 2.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Dreieck- oder Schlepplachgauben zulässig. Es dürfen nur Einzel- oder Doppelgauben bis zu einer Breite von 2,60 m und einem Abstand vom Ortsgang von 2,00 m sowie über die Traufe hinausgehende Giebelwände, deren Firsthöhe unterhalb der des Hauptgebäudes liegt, errichtet werden.
Dachschneitten sind zulässig. Es sind jedoch je Dachseite nur Dachgauben oder Dachschneitten möglich.
- 2.3 Traufhöhe
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberfläche Dachhaut) darf bei Gebäuden, deren 2. Geschoß im Dach zulässig ist (I + I DG), max. 4,5 m betragen.
Bezugspunkt ist die Oberfläche der Straße (Gehweghinterkante), von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte).
Bei Fassadenrücksprüngen von mehr als 1,0 m, die weniger als die Hälfte der Hauslänge (traufseitig) betragen, kann die angegebene Traufhöhe um 1 m erhöht werden.
Für Nebengebäude und Garagen wird die Traufhöhe auf maximal 2,8 m festgesetzt.
Als Ausnahme kann die Überschreitung der Traufhöhe für untergeordnete Gebäudeteile, die nicht mehr als 1,50 m aus der Fassade hervortreten und eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten, bis zu 50 % der Giebelhöhe (Differenz zwischen Traufhöhe und Firsthöhe) des Hauptgebäudes zugelassen werden.

- 2.4 Nebengebäude, Garagen
Die Nebengebäude und Garagen sind in Dachmaterial und Material der Fassade wie die Hauptgebäude auszubilden.
Nebeneinander liegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen. Dachneigung für untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile: größer oder gleich 18°.
- 2.5 Doppelhäuser und Hausgruppen
S. Siehe Schreiben v. Herrn Pfeil vom 24.02.2025
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung, Geschoßzahl und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden. In der Regel sind für die Geschoßzahl der Höchstwert der Nutzungsschablone, für die Dachneigung 35° und für das Traufgesims eine offene Regenrinne mit einem Dachüberstand von 0,5 m vorgeschrieben. Abweichungen hiervon im Rahmen dieser Regelung sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer einer Hausgruppe bzw. eines Doppelhauses zulässig.
- 2.6 Äußere Gestaltung der Gebäude/ Gebäudebreiten
Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig. Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben. Fenster sind überwiegend hochformatig auszuführen. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.
- 2.7 Außenanlagen
An den Straßen und Wohnwegen sind Einfriedigungen als Natursteinmauern, verputzte Mauern oder als Holzläne bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.
- 2.8 Flächenversiegelung
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Fugenbreite mind. 2 cm).
- 2.9 Landespflegerische Maßnahmen
Soweit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken auf der Ostseite des Plangebietes ausgewiesen wurden, sind für diese im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Bepflanzungspläne vorzulegen bzw. in den Bauantragsunterlagen die festgesetzten grundränderischen Maßnahmen darzustellen und zu beschreiben.
Die Durchführung der Pflanzungen ist spätestens eine Vegetationsperiode nach der Bauabnahme vorzunehmen.

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN MIT ÄNDERUNGSBEREICH (M. 1 : 1.000)



PLANZEICHEN

- BAUGEBIETE**
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MAßS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (I DG + VOLLGESCHOSS IM DACHGESCHOSS)
 - GRUNDFLÄCHENZAHLE
 - GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
 - MAX. 2 WE ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNHEITEN JE GRUNDSTÜCK
- BAUWEISE**
- NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
 - NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
 - NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
- BAUGRENZE
- VERKEHRSLÄCHEN**
- GEHWEG
 - PARKPLÄTZE
 - FAHRBAHN
 - FUSS- UND RADWEG
 - VERKEHRSLÄCHEN OHNE TRENNUNG DER VERKEHRSSARTEN
 - ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**
- | BAUGEBIET | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE |
|-------------------------------------|-------------------------|
| GRZ | GFZ |
| DACHNEIGUNG | BAUWEISE |
| ANZAHL DER WOHNHEITEN JE GRUNDSTÜCK | |
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN
 - ÖFFENTLICHE GRUNDFLÄCHE (VERKEHRSGRÜN, LÄRMSCHUTZWÄLLE)
 - FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
 - GEPL. BÄUME MIT ARTENANGABE
 - P. PLATANE
 - HAUPTFIRSTRICHTUNG
 - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - GEPLANTE BÜSCHUNGEN (LÄRMSCHUTZWÄLLE) HOHE: ZWISCHEN 2,5 BIS 3,0 M.
 - BAUFLÄCHEN MIT BESONDEREN MASSNAHMEN GEGEN VERKEHRSLÄRM (MASSNAHMEN IM EG UND DG)
 - BAUFLÄCHEN MIT BESONDEREN MASSNAHMEN GEGEN VERKEHRSLÄRM (MASSNAHMEN NUR IM DG; S. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN)
 - SICHTWINKEL VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN; ANPFLANZUNGEN MAX. 0,7 M HOCH
 - KULTURDENKMAL (VOH, WEGKREUZ) ZU ERHALTEN
 - FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Aufforstung von Laubwald (Gesamt: 0,3337ha)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Begrenzung des Bereiches der 3. Änderung

AUSGLEICHFLÄCHEN IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH AUF VON DER GEMEINDE NEUPOTZ BEREITGESTELLTEN FLÄCHEN (M. 1 : 2.000)



ÄNDERUNGSBEREICH (M. 1 : 1.000)



TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Ausgenommen den Festsetzungen zur Grund- und Geschoßflächenzahl gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (einschließlich der 1. und 2. Änderung) auch für die 3. Änderung.

Für den Änderungsbereich anzuwendende Nutzungsschablonen

A	B
WA II (I+DG)	WA II (I+DG)
0,6	0,6
40-45°	40-45°
MAX. 2 WE	MAX. 2 WE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
DACHNEIGUNG	BAUWEISE
ANZAHL DER WOHNHEITEN JE GRUNDSTÜCK	

3956 Grundstücksgrenzen mit Flurstücknummer

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zum Schutz des Bodens - BBodSchG in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

Ortsgemeinde Neupotz

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 10.000



PROJEKT
Bebauungsplan "ERWEITERUNG HARDTWALD, 1. ABSCHNITT"
3. Änderung
und Gestaltungssatzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

PLANINHALT
ÄNDERUNGSPLAN MIT ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN UND RECHTSGRUNDLAGEN SOWIE RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN MIT ÄNDERUNGSBEREICH

MASSSTAB: siehe Detailkarten
SCHWIEGENHEIM, IM NOVEMBER 2022
KARTE NR. 1