

vom 18. Jan. 1994

Az.: 35/405-03 NW-O/La-Sp 14a

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "Lange Schemmel", Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

T E X T F E S T S E T Z U N G E N

nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) in Verbindung mit §§ 1, 4, 5, 16 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

und

G E S T A L T U N G S - V O R S C H R I F T E N

nach § 86, Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung (LBauO) vom 28. Nov. 1986 (GVBl. S. 307) in der Fassung vom 8. Apr. 1991 (GVBl. S. 118)

TEXTFESTSETZUNGEN nach BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Die Neubaugebiete sind als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind (gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO) nicht zugelassen.
 - 1.2 Die bereits bebauten Grundstücke und die Baulücken entlang der Lilienthal- und Flugplatzstraße, mit Ausnahme des Eckgrundstückes, sind als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO unzulässig.
 - 1.3 Das Grundstück Ecke Lilienthal-/ und Flugplatzstraße mit der Flurstücks-Nr. 7994/15 ist als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.
Vergnügungsstätten entsprechend § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.
Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16, 19 und 20 BauNVO festgelegt durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschößflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z).
Die entsprechenden Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Für die Neubaugebiete und längs der Lilienthalstraße ist die "offene Bauweise" gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
Im Bebauungsplan ist eingetragen, in welchen Teilen der Baugebiete nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind.
 - 3.2 Für die bestehende Bebauung längs der Flugplatzstraße ist eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende, hier die "Haus-Hof-Bauweise" gemäß § 22 Abs.4 BauNVO, festgesetzt.
 - 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs.1-3 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien mit Vermaßung im Bebauungsplan bestimmt.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - 4.1 Städtebaulich wichtige Gebäudestellungen sind im Bebauungsplan dargestellt (Hauptfistrichtung).
Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseiten sein. Bei Winkelhäusern gilt dies für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
 - 5.1 Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs.6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für sie ausgewiesenen Flächen unzulässig.
Die Stellplatztiefen und die Tiefe von Garagenzufahrten betragen mindestens 5,0 m, die Mindestbreiten 3,0 m.
Garagenbauten auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig.
 - 5.2 Die Einfahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Bereiche mit maximal 5,0 m Breite je Grundstückszufahrt zulässig.
 - 5.3 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO, jedoch keine Nebengebäude, sind nach § 23 Abs.5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 5.4 Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
 - 6.1 In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilen der Baugebiete ist, aus besonderen städtebaulichen Gründen, die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei Wohnungen begrenzt.
7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 7.1 Zur inneren Erschließung der Neubaugebiete ist eine "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)" mit Vermaßung im Plan festgesetzt.
 - 7.2 Die Zufahrten zu den Grundstücken sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Bereiche mit einer maximalen Breite von 5,0 m je Grundstückszufahrt zulässig.

8. Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Absatz 1 Nr.18 BauGB)

- 8.1 Die westlich des Schutzgrünstreifens liegenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.
- 8.2 Der landwirtschaftliche Weg ist mit einer Schotterdecke zu versehen und nicht zu versiegeln.

9. Öffentliche und private Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB)

- 9.1 Im Westen der Baugebiete ist eine "Öffentliche Grünfläche -Schutzgrün-" für die Abgrenzung der Bebauung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und als Fläche für landespflegerische Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Schutzgrünfläche ist als lichte Gehölzpflanzung mit Streuobstanteil anzulegen und extensiv zu unterhalten.
- 9.2 Westlich der bebauten Grundstücke entlang der Flugplatzstraße sind die vorhandenen Gartengrundstücke als "Private Grünflächen (Gartenland)" festgesetzt. In diesen Grünflächen ist jede weitere Versiegelung (z.B. in Form von Terrassen, Gartenhäuschen o.ä.) unzulässig.
- 9.3 Veränderungen der Geländeoberfläche in größerem Umfang sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.
- 9.4 Als Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen wird das Grundstück Flurstück-Nr. 11249, Gemarkung Lachen-Speyerdorf, festgesetzt. Diese Fläche ist als extensives Grünland zu unterhalten.
- 9.5 Die Artenauswahl für die Bepflanzung hat sich an einer Liste (siehe Anlage zur Begründung) standortgerechter, einheimischer Laubbäume und Sträucher für feuchtere Gebiete zu orientieren. Die Bepflanzung der für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen hat in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

10. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

- 10.1 Die Fläche mit der Flurstücks-Nr. 7990/45 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers belastet.

11. Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen,
Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Absatz 1 Nr.25)

- 11.1 Für die an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) angrenzenden und im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten privaten Grünflächen ist eine Auswahl der in nachfolgender Pflanzliste aufgeführten Baumarten anzupflanzen.
Die ungefähren Standorte sind einzuhalten, die erforderliche Mindestbreite dieser Flächen beträgt 4,0 m .

Pflanzliste (Bäume):

Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus exelsior (Esche),
Juglans regia (Walnuß), Malus sylvestris (Holzapfel),
Prunus padus (Traubenkirsche), Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde)

12. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Absatz 2 BauGB)

- 12.1 Die Sockelhöhen werden mit höchstens 0,8 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche festgesetzt.
- 12.2 Die Sockelhöhen von (zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden können bei deren Umgestaltung, Erweiterung und Wiederaufbau ausnahmsweise wiederhergestellt oder ihre Wiederherstellung kann gefordert werden.

13. Sonstige, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen und
GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN
(§ 9 Absatz 4 BauGB und § 86 Absatz 1 LBauO)

13.1 Dächer (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

- 13.1.1 Wenn im Plan nicht anders angegeben, sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Garagen und untergeordnete Nebengebäude können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 13.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein.
- 13.1.3 Geneigte Dächer sind mit naturfarbenen bis braunen Dachziegeln, entsprechend eingefärbten Pfannen oder mit Kupfer, Schiefer oder Kunstschiefer einzudecken.
Unbekieste Papp- und Foliendächer, Well- und helle Faserzement-Eindeckungen sowie farblich durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.
- 13.1.4 Die Dachneigung von Sattel- und Walmdächern innerhalb der Neubaugebiete beträgt, wie im Plan angegeben, $28^\circ \pm 3^\circ$ bzw. $35^\circ \pm 3^\circ$ (alter Teilung).
- 13.1.5 Bei bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer Art, Dachneigung und Eindeckung wiederhergestellt oder ihre Wiederherstellung kann gefordert werden.

13.2 Dachgauben und Dacheinschnitte § 86 Absatz 1 Nr.1 LBauO)

- 13.2.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht den Anbauten) sind Dachgauben zulässig.
Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 30 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten. Die Einzellänge der Gauben ist auf höchstens 2,30 m, und deren Traufhöhe auf höchstens 2,10 m über der fertigen Fußbodenhöhe des Dachgeschosses beschränkt.
Dachgauben dürfen nicht auf der Außenwand errichtet werden.
- 13.2.2 Anstelle von Dachgauben sind auch Dacheinschnitte (Dachbalkone) zulässig. Unterhalb eines Dacheinschnittes muß die Breite der Dachfläche mindestens 1,50 m betragen (Fallinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 13.2.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln mindestens 1,50 m und untereinander mindestens 1,0 m Abstand haben.
- 13.2.4 Zuvor bestehende Dachgauben können wiederhergestellt oder ihre Wiederherstellung kann gefordert werden.

13.3 Kniestöcke / Drempe (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

13.3.1 Kniestöcke sind nur in den besonders gekennzeichneten Teilen des Neubaugebietes zulässig.

13.3.2 Die Kniestockhöhe ist auf 0,9 m begrenzt, sie wird zwischen Oberkante Rohboden (des untersten Dachgeschoßes) und Oberkante Dachhaut an der Außenwand gemessen. Aufkantung der Decke über dem obersten Geschoß (nicht Dachgeschoß) gelten ab 0,3 m als Kniestock.

13.3.3 Bei bestehenden Gebäuden können vorhandene Kniestöcke wiederhergestellt oder ihre Wiederherstellung kann gefordert werden.

13.4 Einfriedungen (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

13.4.1 Entlang der öffentlichen und privaten Erschliessungsflächen und bis zu den vorderen Gebäudefluchten dürfen Baugrundstücke bis 1,0 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßenrand, eingefriedet werden.

13.4.2 Als Einfriedungen zum Straßenraum hin nicht zugelassen sind Maschendrahtzäune und Mauern über 0,3 m Höhe. Einzelne Pfeiler bei den Eingängen und an den Grundstücksecken sind bis zu 1,20 m Höhe zulässig.

13.4.3 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung oder sonstige Absperrung erhalten.

13.4.4 Vorhandene Einfriedungen können, aus stadtgestalterischen Gründen, ausnahmsweise wiederhergestellt oder ihre Wiederherstellung kann gefordert werden.

**13.5 Nicht bebaute Teilflächen der Baugrundstücke
(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

13.5.1 Die Vorgartenflächen und alle weiteren unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Neustadt an der Weinstraße, den 26. Oktober 1993
S T A D T V E R W A L T U N G


Dr. Weiler
Oberbürgermeister

614 Jö 8/92, p-31-3-93



STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "**Lange Schemmel**", **I. Änderung** (Textfestsetzungen Ziff. 10 + 13),
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Änderung der

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 - entfällt ersatzlos -

Änderung der

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

nach § 86 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung (LBauO)
vom 28. November 1986 (GVBl. S 307) in der Fassung
vom 8. April 1991 (GVBl. S. 118)

13.3 **Kniestöcke / Drempel (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

13.3.1 Kniestöcke sind nur in den im Plan gekennzeichneten
Teilen des Neubaugebietes und nur bei Gebäuden mit
nicht mehr als einem Vollgeschoß zulässig.
Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Kniestöcke,
außer nach Ziff. 13.3.3, unzulässig.

Neustadt an der Weinstraße, den 18. Mai 1995
S T A D T V E R W A L T U N G

gez. Dr. Weiler

Dr. Weiler
Oberbürgermeister