

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "**Am Festplatz**", Stadtteilgebiet Nr. 10

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Bundesbaugesetz
in Verbindung mit §§ 1, 6, 12, 14, 16 – 23
Baunutzungsverordnung

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 86 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung

Im Text verwendete Abkürzungen:

BBauG	Bundesbaugesetz in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. Juli 1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
LBauO	Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Bauwich	Abstandsfläche zwischen dem Gebäude und den seitlichen Grundstücksgrenzen nach § 8 LBauO

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BBauG)**

1.1 **Gliederung der Baugebiete**

- 1.1.1 Im Nordosten des Plangebietes sind "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.2 An der Winzinger Straße und der Martin-Luther-Straße sind "Besondere Wohngebiete" (WB) gem. § 4a BauNVO festgesetzt.
- 1.1.3 Die sonstigen Baugebiete sind als "Mischgebiete" (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.4 Tankstellen sind im gesamten Plangebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 BauNVO)**

- 1.2.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.2.2 Sind im Bebauungsplan bei offener Bauweise in beiden Bauwischen Flächen für Garagen ausgewiesen, so dürfen Garagen nur in einem von beiden Bauwischen gebaut werden. Einer von beiden Bauwischen eines Grundstücks muß von jeglicher Bebauung frei bleiben.
- 1.2.3 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,0 m, wenn im Plan kein anderes Maß angegeben ist.

- 1.2.4 Garagen dürfen nicht länger als 8,0 m sein.
- 1.2.5 Garagen und im Zusammenhang damit errichtete Nebengebäude nach 1.3.2 dürfen zusammen nicht länger als 12,0 m sein.
- 1.2.6 Garagenbauten auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig.

1.3 **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO)**

- 1.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen, Nebengebäude jedoch nur auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen, zulässig mit den nachfolgend genannten Einschränkungen aufgrund § 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.3.2 Hat ein Gebäude zwei seitliche Bauwiche, dürfen Nebengebäude nur in einem Bauwiche errichtet werden. Ist in einem der Bauwiche eine Garage zulässig, dürfen im Bauwiche Geräteschuppen und ähnliche Nebengebäude nur im baulichen Zusammenhang damit errichtet werden. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 12,0 m betragen.

2. **Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§§ 16 – 23 BauNVO)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

2.1.1 die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und
die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ)
nach §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO,

2.1.2 die Zahl der Vollgeschoße gem. § 16 BauNVO.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch

2.2.1 Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

2.2.2 Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Nebengebäude aufgrund § 23 Abs. 5 BauNVO.

2.3 Die Bauweise wird festgesetzt

2.3.1 als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
In einem Teil des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.3.2 als geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO

2.3.3 als Haus-Hof-Bauweise (einseitiger Grenzanbau) aufgrund § 22 Abs. 4 BauNVO

- 2.4 Dachgeschoße von Gebäuden, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit geneigten Dächern ausgeführt werden müssen, dürfen entsprechend den Bestimmungen der LBauO und bis zur maximalen zulässigen GFZ ausgebaut werden.

Oberhalb von Mansarddachgeschoßen sind keine Geschoßflächen zulässig.

3. **Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen**

3.1 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)**

- 3.1.1 Städtebaulich wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Ist keine Firstrichtung angegeben, kann sie gewählt werden.
- 3.1.2 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseiten sein. Dabei bleiben Vorsprünge der Außenwände, die weniger als die Hälfte der Gebäudeseiten einnehmen, unberücksichtigt.
- 3.1.3 Bei Winkelhäusern gilt Ziff. 3.1.2 für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.

3.2 **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)**

- 3.2.1 Wenn im Plan keine andere Festsetzung getroffen ist, werden die Sockelhöhen (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) mit höchstens 30 cm über folgenden Bezugshöhen festgelegt:

- a) Bei Geschößzahlen ohne zusätzlichen Buchstaben (z. B. II) ist die Bezugshöhe die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche.
- b) Bei Geschößzahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben H (z. B. I^H) ist die Bezugshöhe der höchste Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden natürlichen Geländeoberfläche.
- c) Bei Geschößzahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben T (z. B. II^T) ist die Bezugshöhe der tiefste Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden natürlichen Geländeoberfläche.

3.2.2 Die Sockelhöhen von (zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden können bei der Umgestaltung und Erweiterung ausnahmsweise wiederhergestellt werden.

4. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)**

- 4.1 Entlang von Speyerbach und Floßbach sind "Öffentliche Grünflächen – Bachbegleitgrün –" ausgewiesen.
- 4.2 Innerhalb der Baugebiete sind "Private Grünflächen – Gartenland –" ausgewiesen.

5. **Versorgungsflächen und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BBauG)**

5.1 **Flächen für Versorgungsanlagen**

- 5.1.1 Im Plan sind die Flächen bzw. Standorte für Versorgungsanlagen (Brunnen, Umspannstationen) eingetragen.

5.2 **Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und mit wasserrechtlichen Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BBauG)**

- 5.2.1 Die Wasserflächen des Speyerbaches (Gewässer II. Ordnung) und des Floßbaches (Gewässer III. Ordnung) sind – teilweise einschließlich von Ufermauern und Böschungen – im Plan dargestellt.
- 5.2.2 Für bauliche Anlagen innerhalb des nachfolgend genannten Abstandes von den Wasserflächen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
Es handelt sich um einen Streifen beiderseits
- a) des Speyerbaches von 40,0 m
 - b) des Floßbaches von 10,0 m

6. **Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)**

6.1 Im Plan sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BBauG anzupflanzende Bäume und ihr ungefährender Standort eingetragen.

6.2 Stellplätze in Baugebieten sind grundsätzlich mit hochstämmigen Laubbäumen zu überstellen, wenn sich auf dem Grundstück mehr als zwei Stellplätze befinden. Für jeweils sechs Stellplätze muß mindestens ein Baum angepflanzt werden. Nur wenn es technisch nicht anders möglich ist, dürfen Bäume außerhalb der Stellplatzflächen angeordnet werden.

6.3 Erhaltenswerte Bäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BBauG festgesetzt und in den Plan eingetragen.

Bei Baumaßnahmen sind diese Bäume gem. DIN 18920 zu schützen. Bauliche Anlagen müssen die in DIN 18920 festgesetzten Mindestabstände von diesen Bäumen einhalten. Im Wurzelbereich dieser Bäume sollen Wege, Stellplätze und ähnliche befestigte Flächen nur eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung erhalten.

Insbesondere sind die beiden Platanen auf Fl.-Nr. 1557/6 zu erhalten. In deren Wurzelbereich dürfen Flächen nur wasser- und luftdurchlässig befestigt werden.

7. **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Denkmäler nach Landesrecht (§ 9 Abs. 6 BBauG)**
- 7.1 Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen (Kulturdenkmale), sind im Plan gekennzeichnet.
- 7.2 Im Bereich des Plangebietes, besonders innerhalb der im Plan eingetragenen Grabungsschutzzonen, liegen vor- und frühgeschichtliche Funde. Deshalb ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, von allen Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten.

8. **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 86 Abs. 1 und 6 LBauO)**

8.1 **Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 8.1.1 Wenn im Plan nichts anders angegeben ist, sind nur geneigte Dächer zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 8.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein.
- 8.1.3 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, beträgt die Dachneigung von Sattel- und Walmdächern $35^\circ \pm 3^\circ$ (alter Teilung).
- 8.1.4 Sofern ein Mansarddachgeschoß zulässig ist, beträgt die Neigung für die Mansarddachteile – die höchstens 3,0 m hoch sein dürfen – $65^\circ \pm 3^\circ$ und für die Dachteiler darüber $15^\circ - 25^\circ$ (alter Teilung), sofern im Plan nichts anderes angegeben ist.
- 8.1.5 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 Asbestzement-Eindeckungen sowie farbig durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.
- 8.1.6 Bei bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer Art, Dachneigung und Eindeckung bei der Wiederherstellung gefordert werden.

8.2 **Dachgauben und Dacheinschnitte (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 8.2.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht den Anbauten) sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 40 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten. Die Einzellänge der Gauben ist auf höchstens 2,30 m beschränkt und deren Traufhöhe auf höchstens 2,30 m über der fertigen Fußbodenhöhe des Dachgeschoßes beschränkt.
- 8.2.2 Anstelle von Dachgauben sind – außer bei Mansarddächern – auch Dacheinschnitte (Dachbalkone) zulässig. Unterhalb eines Dacheinschnittes muß die Dachfläche mindestens 1,50 m breit (Fallinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 8.2.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln mindestens 1,50 m und untereinander mindestens 1,00 m Abstand haben.
- 8.2.4 Bestehende Dachgauben können wiederhergestellt oder gefordert werden.

8.3 **Kniestöcke (Drempel) (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 8.3.1 Die Kniestockhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Rohdecke (des untersten Dachgeschoßes) und Oberkante Dachsparren an der Außenwand. Aufkantung der Decke über dem obersten Geschoß (nicht Dachgeschoß) gelten ab 0,30 m als Kniestock.
- 8.3.2 Bei eingeschößig zulässigen Gebäuden sind Kniestöcke nicht zugelassen, ebenso bei allen Gebäuden mit der höchst zulässigen Geschoßzahl.

- 8.3.3 Wird die zulässige Geschößzahl unterschritten, dürfen Kniestöcke bis 1,00 m errichtet werden.
- 8.3.4 Sind Kniestöcke unzulässig, dürfen sich jedoch Rücksprünge in der Außenwand, die insgesamt weniger als die Hälfte der Gebäudelänge (Traufseite) einnehmen, im Bereich der Rücksprünge bis maximal 1,00 m ergeben.
- 8.3.5 Bei bestehenden Gebäuden können vorhandene Kniestöcke wiederhergestellt oder gefordert werden.

8.4 **Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 8.4.1 Entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen und bis zu den vorderen Gebäudefluchten dürfen Baugrundstücke bis 1,00 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßenrand, eingefriedet werden. Hecken und aneinanderschließende andere Gehölze gelten bis zu 1,20 m Höhe als zulässige Einfriedungen.
- 8.4.2 An geneigten Erschließungsflächen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m waagerecht verlaufen.
- 8.4.3 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung oder sonstige Absperrung erhalten.
- 8.4.4 Als Einfriedungen nicht zugelassen sind Maschendrahtzäune und Mauern über 0,50 m Höhe, außer erforderlichen Stützmauern. Einzelne Pfeiler bei den Eingängen und an den Grundstücksecken sind bis zu 1,20 m Höhe zugelassen.
- 8.4.5 Vorhandene Einfriedungen können aus stadtgestalterischen Gründen ausnahmsweise wiederhergestellt werden oder dies kann gefordert werden.

8.5 Sichtschutzwände (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

8.5.1 Zwischen Baugrundstücken sind bis zu 2,00 m hohe und bis zu 5,00 m lange Sichtschutzwände zugelassen.

Werden sie in Zusammenhang mit Garagen und Nebengebäuden errichtet, darf die Gesamtlänge 12,00 m nicht überschreiten. Die hintere Bauflucht darf bis zu 3,00 m überschritten werden. Die Sichtschutzwände sind aus gleichem Material wie das Haus bzw. das Nachbarhaus oder aus Holz zu erstellen.

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

8.6.1 Die Vorgartenflächen und alle weiteren, nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Neustadt an der Weinstraße, den 01. Juni 1992
S T A D T V E R W A L T U N G
61; Pru/B

gez. Dr. Weiler

Dr. Weiler
Oberbürgermeister