

STADT N E U S T A D T A N D E R W E I N S T R A S S E

Bebauungsplan "An der Wallgasse", im Stadtbezirk Nr. 7

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

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2253),
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der
Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl.I S.466)

in Verbindung mit §§ 1, 6, 12, 14, 16 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23.1.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur
Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von
Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl.I S.466)

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 86 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
vom 8.3.1995 (GVBl. S.19)

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom 29. April 1997

Az.: 35/405-03 NW-0/23e

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-14 BauNVO)

1.1 Gliederung der Baugebiete

1.1.1 Die Baugebiete sind als "Mischgebiete" (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

1.1.2 Tankstellen sind aufgrund § 1 Abs.5 BauNVO nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.2.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.2.2 Sind im Bebauungsplan bei offener Bauweise in Abstandsflächen zu zwei seitlichen Grenzen "Flächen für Garagen" ausgewiesen, so dürfen Garagen nur an einer Grenze gebaut werden. Bei zwei Abstandsflächen zu seitlichen Grenzen muß eine Grenze 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 (§ 14 BauNVO)

1.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nach § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen, Nebengebäude jedoch nur auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen, zulässig.

1.3.2 Hat ein Gebäude Abstandsflächen zu zwei seitlichen Grenzen, dürfen Nebengebäude nur an einer davon errichtet werden. Ist in einer der Abstandsflächen zu seitlichen Grenzen eine Garage zulässig, dürfen 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 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 18 BauNVO
 - 2.1.2 die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und die maximale Grundfläche (GR) in Quadratmetern, wobei die Flächen nach § 19 (4) BauNVO mitzurechnen sind.
 - 2.1.4 die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO. Die Flächen gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO sind mitzurechnen.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch
 - 2.2.1 Baulinien gemäß § 23 Abs.2 BauNVO,
 - 2.2.2 Baugrenzen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO
 - 2.2.3 Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Nebengebäude (aufgrund § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO)
- 2.3 Die Bauweise wird festgesetzt
 - 2.3.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO. In einem Teil des Baugebietes sind nur Doppelhäuser zulässig.
 - 2.3.2 als geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs.3 BauNVO
 - 2.3.3 als Haus-Hof-Bauweise (an eine seitliche Grenze ist anzubauen) aufgrund § 22 Abs.4 BauNVO (abweichende Bauweise).
- 2.4 Dachgeschosse von Gebäuden, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit geneigten Dächern ausgeführt werden müssen, dürfen bis zur maximal zulässigen GFZ ausgebaut werden.
- 2.5 Oberhalb von Mansarddachgeschossen sind keine Aufenthaltsräume und mitzurechnende Geschoßflächen zulässig.

3. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 3.1. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)
 - 3.1.1 Städtebaulich wichtige Firstrichtungen sind, wenn im Plan angegeben, einzuhalten. Sind zwei Firstrichtungen angegeben, kann eine davon gewählt werden. Ist keine Firstrichtung angegeben, kann sie parallel oder rechtwinklig zur straßenseitigen Baugrenze gewählt werden.

3.1.2 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseiten sein. Dabei bleiben Vorsprünge, 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 BauGB)

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 Geschözzahlen ohne zusätzlichen Buchstaben (z.B. II) ist die Bezugshöhe die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche.

b) Bei Geschözzahlen 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 Geschözzahlen 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 deren Umgestaltung und Erweiterung ausnahmsweise wiederhergestellt werden.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

4.1 Im östlichen Teil des Plangebietes sind Gemeinbedarfsflächen für zwei Schulen und einen Kindergarten ausgewiesen.

4.2 Auf den Gemeinbedarfsflächen sind Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

5.1 In der Mitte des Plangebietes ist eine "Öffentliche Grünfläche -Parkanlage-" ausgewiesen.

- 5.2 Der östliche Teil der Grünfläche ist als "Öffentliche Grünfläche -Sportanlage für Leichtathletik und Spielplatz (Bolzplatz)-" festgesetzt.
- 5.3 Anschließend sind "Private Grünflächen -Gartenland-" ausgewiesen.

6. Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) und Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

- 6.1 Entlang des Floßbaches ist eine "öffentliche Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (zur Umgestaltung der Uferböschungen) festgesetzt. Diese Fläche ist gleichzeitig die bei Ziff. 7.1.1 genannte Vorbehaltsfläche.
- 6.2.1 Im Plan sind gemäß § 9 (1) Nr.25 a) BauGB anzupflanzende Bäume und ihr ungefährender Standort eingetragen.
- 6.2.2 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.
- 6.2.3 Erhaltenswerte Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr.25 b) BauGB festgesetzt und in den Plan eingetragen.
Bei Baumaßnahmen sind diese Bäume gemäß 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.
- 6.2.4 PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder ähnlichem, zu befestigen. Dies gilt nicht für Stellplätze in Gebäuden oder auf Parkdecks.

s. Anmerk.
S.10

Nun Nr.8.6.2

7.1 Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)

- 7.1.1 Die Wasserflächen des Speyerbaches (Gewässer II. Ordnung) und des Floßbaches (Gewässer III. Ordnung) sind, teilweise einschließlich von Ufermauern und Böschungen, im Plan dargestellt.
Auf eine Vorbehaltsfläche für wasserrechtliche Maßnahmen zur Renaturierung des Floßbachufers wird hingewiesen.

- 7.1.2 Bei baulichen 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 m
b) des Floßbaches von 10 m.
- 7.1.3 Im westlichen Plangebiet befindet sich ein Brunnen für die Not-Trinkwasserversorgung.
- 7.1.4 Im Bereich der Speyerbach-Verdohlung sind Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB mit Leitungsrechten belastet.

7.2 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Denkmäler nach Landesrecht (§ 9 Abs.6 BauGB)

- 7.2.1 Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen (Kulturdenkmale) sind im Plan gekennzeichnet.
- 7.2.2 Im Bereich des Plangebietes, besonders innerhalb der im Plan eingetragenen Grabungsschutzzonen, liegen vor- und frühgeschichtliche Funde.
Deshalb ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, über alle Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten.
Bei Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Amt für Archäologische Denkmalpflege in Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, von dem Amt überwacht werden können.
Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. S.159) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

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

8.1 Dächer (§ 86 Abs.1 LBauO)

- 8.1.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind nur geneigte Dächer zulässig.
Garagen und Nebengebäude können auch mit Flächdächern 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 30 - 38° (alter Teilung).
- 8.1.4 Sofern ein Mansarddachgeschoß zulässig ist, beträgt die Neigung für die Mansarddachteile, die höchstens 3 m hoch sein dürfen, 65 - 70° und für die Dachteile darüber 15 - 25° (alter Teilung).
- 8.1.5 Der Dachfirst darf maximal 6,0 m höher als die Oberkante der (Roh-) Decke über dem obersten Vollgeschoß, das kein Dachgeschoß ist, sein.
Bei einer Baukörperbreite bzw. -tiefe über 14,0 m sind geneigte Dächer mit innenliegenden Flachdachanteilen zulässig.
- 8.1.6 Geneigte Dächer sind mit naturroten bis braunen Dachziegeln, entsprechend eingefärbten Pfannen oder mit Kupfer, Schiefer oder Kunstschiefer einzudecken.
Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen, wobei sie mit einer Humusschicht von mind. 8 cm zu bedecken und zu bepflanzen (Rasen- oder Kräutereinsaat) sind.
Unterkieste Papp- und Foliendächer, Well- und helle Faserzement-Eindeckungen sowie farblich durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.
- 8.1.7 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) sein 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 Sonstige bestehende Dachgauben können aus stadtgestalterischen Gründen wiederhergestellt oder dies kann gefordert werden. s. Anmerk.
S. 10

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 Dachhaut in der Flucht der Außenwand-Außenkante. Aufkantung der Decke über dem obersten Geschoß (nicht Dachgeschoß) gelten ab 0,30 m als Kniestock.
- 8.3.2 Bei Gebäuden mit der höchstzulässigen Geschoßzahl sind Kniestöcke nicht zugelassen. Wird die zulässige Geschoßzahl unterschritten, dürfen Kniestöcke bis 1,00 m Höhe errichtet werden.
- 8.3.3 Sind Kniestöcke unzulässig, dürfen sich jedoch durch Rücksprünge in der Außenwand, die insgesamt weniger als die Hälfte der Gebäudelänge (Traufseite) einnehmen, Kniestöcke bis max. 1,0 m Höhe im Bereich der Rücksprünge ergeben.
- 8.3.4 Bei bestehenden Gebäuden können vorhandene Kniestöcke aus stadtgestalterischen Gründen wiederhergestellt oder dies gefordert werden. s. Anmerk.
S. 10

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 1,0 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßenrand, eingefriedet werden. Hecken und aneinanderschließende andere Gehölze gelten als Einfriedungen. Notwendige Stützmauern gelten bis zu 1,2 m Höhe als zulässige Einfriedungen. An geeigneten Erschließungsflächen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m waagrecht verlaufen.
- 8.4.2 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung oder sonstige Absperrung erhalten.

8.4.3 Als Einfriedungen nicht zugelassen sind Maschendrahtzäune sowie Mauern über 0,5 m Höhe, mit Ausnahme von erforderlichen Stützmauern. Einzelne Pfeiler bei den Eingängen und an den Grundstücksecken sind bis zu 1,2 m Höhe zugelassen.

8.4.5 Vorhandene Einfriedungen können, aus stadtgestalterischen Gründen, ausnahmsweise wiederhergestellt werden oder dies kann gefordert werden.

s. Anmerk.
S.10

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 Nichtbebaute Teilflächen der Baugrundstücke (§ 86 (1) Nr.3 LBauO)

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

8.6.2 PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder ähnlichem zu befestigen. Dies gilt nicht für Stellplätze in Gebäuden oder auf Parkdecks.

s. Anmerk.
S.10

Neustadt an der Weinstraße, den 13. Februar 1997
STADTVERWALTUNG


(Dr. Weiler)
Oberbürgermeister



611; Pru 25-3-96

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 29. April 1997
Az.: 35/405-03 NW-0/23e

* Geändert aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 29.04.1997 und des Beschlusses des Stadtrates vom 17.06.1997.

Neustadt an der Weinstraße, den 30. Juni 1997
S T A D T V E R W A L T U N G
Stadtbau- und Planungsamt
Im Auftrag:

Koch
Koch