

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "Gutenbergstraße" im Stadtteilgebiet Nr. 5

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I, S.2253) in Verbindung mit §§ 1, 6, 7, 12, 14, 16 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. Juli 1977 (BGBl I, S.1763), zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl.I, S. 2665)

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 86 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl S.307)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung der Baugebiete

- 1.1.1 Im westlichen Teil des Plangebietes sind "Mischgebiete" (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.2 Aufgrund § 1 Abs.(6) BauNVO sind in den Mischgebieten Vergnügungsstätten mit folgenden Nutzungsarten:
Spielhalle, Sex-Kino, Peep-Show, Eros-Center, Striptease-Show, Dirnen-Unterkunft u.ä.
nicht -auch nicht ausnahmsweise- zulässig. ✓
- 1.1.3 Der östliche Teil des Plangebietes ist als "Kerngebiet" (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. ✓
- 1.1.4 Im Kerngebiet sind aufgrund § 1 Abs.(9) i.V.m. § 1 Abs.(5) BauNVO von den nach § 7 Abs.(2) Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten folgende Nutzungsarten nicht zugelassen:
Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Show's, Eros-Center, Striptease-Show's, Dirnen-Unterkünfte u.ä. ✓
- 1.1.5 Oberhalb des Erdgeschosses sind Wohnungen im Kerngebiet gemäß § 7 Abs.(2) Nr.7 BauNVO allgemein zulässig. ✓
- 1.1.6 Tankstellen sind aufgrund § 1 Abs.(6) BauNVO im gesamten Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig. ✓

1.2 Stellplätze und Garagen

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

1.2.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. ✓

1.2.3 Tiefgaragen bzw. -teile, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, müssen mindestens 0,7 m dick mit Erde überdeckt sein, d.h. die Oberkante der Tiefgarage muß deshalb mindestens 0,5 m unter dem bestehenden Gelände liegen. ✓

1.2.3 Garagenbauten auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig. ✓

1.3 Nebenanlagen

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

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 ✓

2.1.3 die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO, ✓

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt

2.2.1 an der Straßenflucht durch die maximalen Traufhöhen (TH).
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Sparrenoberkante
(bzw. Dach ohne Deckung) mit der Außenseite der Außenwand. 2

2.2.2 Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird außerdem durch
die maximale Firsthöhe (FH) begrenzt.

2.2.3 Die Höhen werden festgesetzt in Metern über Normalnull (NN).

2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch

2.3.1 Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

2.3.2 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

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

2.4 Die Bauweise wird festgesetzt

2.4.1 als geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

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

2.5 Dachgeschoße von Gebäuden, die nach den Festsetzungen des
Bebauungsplans mit geneigten Dächern ausgeführt werden
müssen, dürfen entsprechend den Bestimmungen der LBauO
und bis zur maximal zulässigen GFZ ausgebaut werden.

2.6 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 BauGB)

3.1.1 Städtebaulich wichtige Hauptfirstrichtungen sind im Plan angegeben und bindend. Ist keine Firstrichtung angegeben, kann sie parallel oder rechtwinklig zur Baulinie bzw. Baugrenze gewählt werden. ✓

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)

a) bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Erdgeschoß-Wohnungen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, auf höchstens 1,2 m ✓

b) bei Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoß auf höchstens 0,3 m ✓

Über der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgesetzt. ✓

3.2.2 Die Sockelhöhen von (zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden können bei der Umgestaltung ausnahmsweise zugelassen oder gefordert werden.

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

4.1 Im Südwesten des Plangebietes ist auf dem Hetzelplatz eine "Öffentliche Grünfläche -Parkanlage-" ausgewiesen.

4.2 Im westlichen Baublock sind Vor- und Hausgärten als "Private Grünfläche -Ziergarten-" festgesetzt.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Im Plan sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB anzupflanzende Bäume und ihr ungefährer Standort eingetragen.
Es sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- 5.2 Stellplätze in Mischgebieten sind grundsätzlich mit hochstämmigen Laubbäumen zu überstellen.
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.
- 5.3 Erhaltenswerte Bäume sind gemäß § 9 Abs. 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. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Denkmäler nach Landesrecht (§ 9 Abs.(6) BauBG)

- 6.1 Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen (Kulturdenkmale), sind im Plan gekennzeichnet.

GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN (§ 86 Abs. 1 .und 6 LBauO)

- 7.1 Dächer (§ 86 Abs. 1 LBauO)
- 7.1.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind nur geneigte Dächer (Sattel- und Walmdächer sowie Mansarddächer) zulässig.
- 7.1.2 Mansarddachgeschosse gelten als Vollgeschosse.
- 7.1.3 Garagen und Nebengebäude können auch mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden.
- 7.1.4 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind an der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Rückgebäude gleicher Geschöbzahl.
- 7.1.5 Gegeneinander liegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung haben.
- 7.1.6 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, beträgt die Dachneigung von Sattel- und Walmdächern 35 - 48° (alter Teilung).
- 7.1.7 Sofern ein Mansarddach 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).
- 7.1.8 Der Dachfirst darf maximal 6,0 m höher als die Oberkante der Decke über dem obersten Vollgeschoß, das kein Dachgeschoß ist, sein.
Bei einer Baukörperbreite bzw. -tiefe über 14,0 m sind geneigte Dächer mit innenliegenden Flachdachteilen zulässig.

- 7.1.9 Geneigte Dächer sind mit naturroten bis braunen Dachziegeln, entsprechend eingefärbten Pfannen oder mit Kupfer, Schiefer oder Kunstschiefer einzudecken. Unterkieste Papp- und Foliendächer, Well- und helle Asbestzement-Eindeckungen sowie farblich durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen. ✓
- 7.1.10 Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen. ✓
- 7.1.11 Bei bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer vorhandenen Art, Dachneigung und Eindeckung bei der Wiederherstellung gefordert werden. ✓

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

- 7.2.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht den Anbauten) sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 40 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten. Die Ansichtsbreite der einzelnen Gaube ist auf höchstens 2,30 m beschränkt. Die Traufhöhe der Gaube darf nicht mehr als 2,30 m über der fertigen Fußbodenhöhe des Dachgeschosses liegen. ✓
- 7.2.2 Dacheinschnitte (Dachbalkone) sind nicht zugelassen. ✓
- 7.2.3 Gauben müssen von Giebeln mindestens 1,50 m und untereinander mindestens 1,00 m Abstand haben. ✓

7.3 Kniestöcke (Drempel) (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 7.3.1 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.

- 7.3.2 Bei Gebäuden mit der höchstzulässigen Geschoßzahl sind Kniestöcke nicht zugelassen. ✓
- 7.3.3 Wird die zulässige Geschoßzahl unterschritten, dürfen Kniestöcke bis 1,00 m errichtet werden. ✓
- 7.3.4 Sind Kniestöcke unzulässig, dürfen sich jedoch durch Rücksprünge in der Außenwand, die insgesamt weniger als die Hälfte der Gebäudelänge (Traufseite) einnehmen, im Bereich der Rücksprünge Kniestöcke bis max. 1,00 m ergeben. ✓
- 7.3.5 Bei bestehenden Gebäuden können vorhandene Kniestöcke wiederhergestellt oder gefordert werden. ✓

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

- 8.1 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 Einfriedung.
- 8.2 Als Einfriedungen nicht zugelassen sind Maschendrahtzäune und Mauern über 1,0 m Höhe.
- 8.3 Vorhandene Einfriedungen können, aus stadtgestalterischen Gründen, ausnahmsweise wiederhergestellt werden oder dies kann gefordert werden.

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

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

Neustadt an der Weinstraße, den 05. Okt. 1990

STADTVERWALTUNG

(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom: 14.12.1968

Az.: 35/405-03-NW-0/68

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 28.4.90 - in der Zeit vom 7.5.90 bis einschl. 7.6.90 gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 05. Okt. 1990

Stadtbau- u. Planungsamt

Im Auftrag

Kullus

