

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "Im Grain", Teilgebiet "Goldener Winkel", im Stadtbezirk Nr. 24

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dez. 1986
(BGBI I, S. 2253) in Verbindung mit
§§ 1, 6, 12, 14, 16-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der
Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBI. I, S. 132)

und

GESTALTUNGS - VORSCHRIFTEN

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)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-4 BauNVO)

- 1.1 Die Baugebiete sind als "Reine Wohngebiete" (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.
Die nach § 3 Abs.(3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

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 (2 19)
 - 2.1.2 die maximale Geschosflächenzahl (GFZ) (2 20)
nach § 16, 17, 19, und 20 BauNVO,
 - 2.1.3 die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16¹⁸ BauNVO ✓
 - 2.1.4 Bei der Ermittlung der Grundflächen (für die GRZ) sind gemäß § 19, Abs.4 BauNVO die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, mitzurechnen.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch
- 2.2.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO
 - 2.2.2 Umgrenzungen von Flächen für Garagen aufgrund § 23 Abs.5 BauNVO ✓
- 2.3 Die Bauweise wird festgesetzt
- 2.3.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO.
 - 2.3.2 Im Plan ist eingetragen, in welchen Teilen des Baugebietes nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser, zulässig sind.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 3.1.1 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO, jedoch keine Nebengebäude, sind nach § 23 Abs.5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Als solche Nebenanlagen gelten insbesondere: Außentreppen, Teppichklopfstangen, Müllboxen, nicht überdachte Grillplätze und Schwimmbecken bis 50 qm Wasserfläche.
- 3.1.2 ? Geräteschuppen und ähnliche Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Flächen und den Flächen für Garagen zulässig.
Sind Nebengebäude an zwei seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, darf dennoch nur an einer davon gebaut werden.
Sind bei offener Bauweise an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen Garagen zulässig, dürfen Nebengebäude nur im baulichen Zusammenhang mit der Garage errichtet werden.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14, Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
- 3.3.1 Stellplätze, ober- und unterirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Angaben im Plan innerhalb der Baugrenzen gelten als Empfehlung.

Sind bei offener Bauweise an beiden seitlichen Grenzen Garagen zulässig (z.B. durch dafür ausgewiesene Flächen), so dürfen Garagen nur an einer Grenze gebaut werden.
Eine der beiden seitlichen (Grenz-) Abstandsflächen eines Hauptgebäudes muß von jeglicher Bebauung frei bleiben.
- 3.3.2 Garagen dürfen nicht länger als 6,50 m sein.
Garagen und im Zusammenhang damit errichtete Nebengebäude dürfen zusammen nicht länger als 8,50 m sein.
- 3.3.3 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,0 m, wenn im Plan kein anderes Maß angegeben ist.
- 3.3.4 Garagenbauten auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig.

4. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff 2 BauGB)

4.1.1 Städtebaulich wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Sind im Plan zwei Firstrichtungen eingetragen, kann eine davon gewählt werden.

4.1.2 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseiten sein. Bei Winkelhäusern gilt dies für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.

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

4.2.1 Die Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) wird mit höchstens 0,30 m über folgender Bezugshöhe 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.

4.2.2 Die Sockelhöhen von (zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden können bei deren Umgestaltung, Erweiterung und Wiederaufbau ausnahmsweise wiederhergestellt werden.

4.2.3 Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 5,0 m über folgender Bezugshöhe begrenzt:

- a) bei eingeschossigen Gebäuden über der Traufhöhe.
Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Außenwand-Außenseite mit der Oberkante der Dachhaut; liegen die Schnittlinien nicht auf einer Höhe, ist die Waagrechte in der Mitte zwischen beiden Schnittlinien anzunehmen.
- b) bei mehrgeschossigen Gebäuden über der Oberkante der Rohdecke über dem obersten Geschöß, das kein Dachgeschöß ist. *des*

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) :

5.1.1 Entlang der "Stiftsstraße" wird eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor dem von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärm bzw. zu seiner Minderung festgesetzt. Auf dieser Fläche ist

- a) entweder an der Grundstücksgrenze (zur Straße) anstelle einer Einfriedigung eine Schallschutzeinrichtung mit einer Höhe von 1,50 - 1,80 m zu errichten,
- b) oder innerhalb der Baugrenzen eine mindestens 2,50 m hohe Schallschutzwand zu errichten,
- c) oder innerhalb der Baugrenzen durch das Gebäude bzw. die Garage selbst den Schallschutz für die südlich der "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen gegen Verkehrslärm" liegenden Grundstücksteile zu gewährleisten.

5.1.2 Der Schalldämmwert der baulichen Anlagen bzw. Vorkehrungen gegen Verkehrslärm muß mindestens 30 db(A) betragen. Schallschutz-Wände und -Einfriedungen an der Straße müssen höchstmöglich schallabsorbierend (schallschluckend) sein; das Schallabsorptionsmaß muß mindestens 10 db(A) betragen.

5.1.3 Die Gebäude an der Stiftsstraße sind, falls sie nicht durch eine Schallschutz-Einfriedung geschützt werden, straßenseitig mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 (SSK 3, Schalldämmmaß 35 - 39 dB) zu versehen. Der Verkehrslärmschutz für die zur Stiftsstraße gewandten Wohnräume kann auch z.B. durch vor den Fensteröffnungen angebrachte Acryl- oder Sicherheitsglasscheiben (durch die auch bei geöffnetem Fenster Lärmschutz besteht) erreicht werden.

5.1.4 Anzupflanzende Bäume sind gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt und im Plan dargestellt. Der genaue Standort ist mit der unteren Landespflegebehörde abzustimmen.

5.1.5 Erhaltenswerte Bäume sind gem. § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt und in den Plan eingetragen.

GESTALTUNGS - VORSCHRIFTEN (§ 86 Abs. 1 und 6 LBauO)

6.1 Dächer (§ 86 Abs.1 LBauO)

- 6.1.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind nur geneigte Dächer, insbesondere Sattel- oder Walmdächer -jedoch keine Krüppelwalmdächer-, zugelassen. Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 6.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein.
- 6.1.3 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, beträgt die zulässige Dachneigung von Satteldächern 30° - 35° (alter Teilung) und von Walmdächern 25° - 35° (alter Teilung).
- 6.1.4 Geneigte Dächer sind mit naturfarbenen bis braunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken. Unbekieste Papp- oder Foliendächer, Well- und helle Faserzement-Eindeckungen, sowie farbig durchscheinende Eindeckungen sind nicht zugelassen.
- 6.1.5 Bei bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer Art, Dachneigung und Eindeckung bei Wiederaufbau bzw. -herstellung zur Erhaltung des Straßenbildes gefordert werden.

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

- 6.2.1 Kniestöcke sind unzulässig bei Gebäuden mit der höchstzulässigen (Voll-) Geschößzahl.
- 6.2.2 Sofern im Plan nichts anderes festgesetzt ist, sind Kniestöcke über 0,60 m Höhe unzulässig. Die Kniestockhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen Oberkante Rohdecke (über dem obersten Geschoß, das kein Dachgeschoß ist) und dem Schnittpunkt der Außenwand-Außenseite mit der Dachhaut-Oberkante. Aufkantung der Decke über dem obersten Geschoß gelten ab 0,30 m als Kniestock.
- 6.2.3 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. 1,20 m ergeben.
- 6.2.4 Wird die zulässige Geschößzahl unterschritten (z.B. wenn statt zwei zulässigen Vollgeschossen nur eingeschossig gebaut wird), dürfen Kniestöcke bis 1,20 m errichtet werden. ✓
- 6.2.5 Bei bestehenden Gebäuden können vorhandene Kniestöcke zur Erhaltung des Straßenbildes gefordert werden.

*Wenn bereits vorhanden
dann kann auch nicht
mehr gefordert werden*

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

- 6.3.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht den Anbauten) sind Dachgauben zulässig.
Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 40 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten.
Die Einzelbreite der Gauben ist auf höchstens 2,50 m beschränkt. Ihre Traufhöhe ist auf 2,30 m über der entsprechenden fertigen Fußbodenhöhe begrenzt.
- 6.3.2 Anstelle von Dachgauben sind auch Dacheinschnitte zulässig. Unterhalb eines Dacheinschnittes muß die Dachfläche mindestens 1,50 m breit (Fallinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 6.3.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.
- 6.3.4 Bestehende Dachgauben wiederherzustellen kann gefordert werden.

7. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) *Garagen - VO.*

- 7.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig. Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.

- 7.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Baugrundstücke - mit Ausnahme der festgesetzten Schallschutz-Einfriedungen - bis 1,20 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßen- bzw. Wegrand, eingefriedet werden. *einmal 20 - einmal 20*

welche ? Einfriedungsmauern dürfen nicht höher als 0,50 m sein; einzelne Pfeiler dürfen bis 1,20 m hoch ausgeführt werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Maschendrahtzäune unzulässig.

- 7.3 Kfz-Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsflächen hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.

- 7.4 Zwischen Baugrundstücken -jedoch nicht im Vorgartenbereich- sind bis zu 1,20 m hohe Einfriedungen zulässig, und es darf eine bis zu 2,0 m hohe und 5,0 m lange Sichtschutzwand errichtet werden.

- 7.6 Vorhandene Einfriedungen können, aus stadtgestalterischen Gründen, ausnahmsweise wiederhergestellt oder gefordert werden.

mit oder da ??

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

- 8.1 Die Vorgartenflächen dürfen bis auf erforderliche Zufahrten und ausgewiesene Stellplätze nicht befestigt werden. Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.
- 8.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere die Vorgärten - sind zu begrünen.

Neustadt an der Weinstraße, den 28.10.92
STADTVERWALTUNG



Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom: 25. März 1993
Az.: 35/405-03-NW-0/259

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 11.03.92 - in der Zeit vom 23.03.92 bis einschl. 28.04.92 gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 28.10.92

Stadtbau- u. Planungsamt

Im Auftrag

Waeter

