

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "Haardter Straße - Oberer Aspen", II. Änderung und Erweiterung
im Ortsbezirk Haardt

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Nov. 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)

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

- 1.1 Die nördlichen Baugebiete sind als "Reine Wohngebiete" (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

Die nach § 3 Abs.(3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

- 1.2 Die bereits bebauten Grundstücke und die Baulücken entlang der "Haardter Straße" sind als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt.

Von den nach § 4 Abs.(3) BauNVO möglichen Ausnahmen werden nur zugelassen
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

- 2.1.2 die maximale Geschößflächenzahl (GFZ) nach § 16, 17, 19, und 20 BauNVO,

- 2.1.3 die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO

- 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, nur Einzel- und Doppelhäuser, nur Doppelhäuser bzw. nur Hausgruppen 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.
- 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 und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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 8,0 m sein.
Garagen und im Zusammenhang damit errichtete Nebengebäude dürfen zusammen nicht länger als 12,0 m sein.
- 3.3.3 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,0 m.
- 3.3.4 Garagenbauten auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig.
- 3.3.5 Unterirdische Garagen sind außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen nur auf bzw. unter der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig, wenn die Erdüberdeckung mindestens 50 cm beträgt und begrünt wird.

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 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.

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 der Schnittlinie der Außenwand-Außenseite mit 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 der Rohdecke über dem obersten Geschöß, das kein Dachgeschöß ist.

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

5.1 Am nördlichen Rand der Baugebiete ist eine "Öffentliche Grünfläche -Fläche mit landespflegerischer Funktion-" festgesetzt, auch aufgrund von § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB.

5.2 Teile des Plangebietes sind als "Private Grünfläche -Gartenland-" festgesetzt.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1.1 Der Nordostteil des Plangebietes ist als "Fläche für die Landwirtschaft (Rebland)" gemäß § 9 Abs.1 Nr.18 festgesetzt.

6.2 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs.6 BauGB) :

6.2.1 An der Nordwestecke des Plangebietes verläuft eine Starkstrom- (20 kV) Freileitung.

GESTALTUNGS - 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, insbesondere Sattel- oder Walmdächer, zugelassen.
Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 7.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein.
- 7.1.3 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, beträgt die zulässige Dachneigung von Satteldächern 30° - 35° (alter Teilung) und von Walmdächern 25° - 35° (alter Teilung).
- 7.1.4 Geneigte Dächer sind mit naturfarbenen bis braunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken. Unbekieste Papp- oder Foliendächer, Well- und helle Asbestzement-Eindeckungen, sowie farbig durchscheinende Eindeckungen sind nicht zugelassen.
- 7.1.5 Bei bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer Art, Dachneigung und Eindeckung bei Wiederaufbau bzw. -herstellung zur Erhaltung des Straßenbildes ~~gefordert~~ werden. s. Anmerk. S. 7

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

- 7.2.1 Kniestöcke sind unzulässig bei Gebäuden mit der höchstzulässigen (Voll-) Geschosßzahl.
- 7.2.2 Sofern im Plan nichts anderes festgesetzt ist, sind Kniestöcke über 0,50 m Höhe unzulässig. Die Kniestockhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen Oberkante Rohdecke (über dem obersten Geschosß, das kein Dachgeschosß ist) und dem Schnittpunkt der Außenwand-Außenseite mit der Dachhaut.
Aufkantung der Decke über dem obersten Geschosß gelten ab 0,30 m als Kniestock.
- 7.2.3 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. 1,00 m ergeben.
- 7.2.4 Wird die zulässige Geschosßzahl unterschritten (z.B. wenn statt zwei zulässigen Vollgeschossen nur eingeschossig gebaut wird), dürfen Kniestöcke bis 1,00 m errichtet werden.
- 7.2.5 Bei bestehenden Gebäuden können vorhandene Kniestöcke zur Erhaltung des Straßenbildes ~~gefordert~~ werden. s. Anmerk. S. 7

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

7.3.1 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 2,30 m beschränkt.

7.3.2 Anstelle von Dachgauben sind auch Dacheinschnitte zulässig. Unterhalb eines Dacheinschnittes muß die Dachfläche mindestens 1,50 m breit (Fallinie) und die Traufe durchgeführt werden.

7.3.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.

7.3.4 ~~Bestehende Dachgauben wiederherzustellen kann gefordert werden.~~

s. Anmerk.
S. 7

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

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

8.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Baugrundstücke bis 1,20 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßen- bzw. Wegrand, eingefriedet werden.

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.

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

8.4 Zwischen Baugrundstücken 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.

8.5 Zum Außenbereich hin sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe, jedoch keine Mauern, Sichtschutzwände und Koniferenhecken zugelassen.

8.6 Vorhandene Einfriedungen können, aus stadtgestalterischen Gründen, ausnahmsweise ~~wieder~~hergestellt oder gefordert werden.

s. Anmerk.
S. 7

9. Nichtbebaute Teilflächen der Baugrundstücke
(§ 86 (1) Nr.3 LBauO)
- 9.1 Die Vorgartenflächen dürfen bis auf erforderliche Zufahrten und ausgewiesene Stellplätze nicht befestigt werden. Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.
- 9.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere die Vorgärten - sind zu begrünen.

Neustadt an der Weinstraße, den 24. Februar 1992
S T A D T V E R W A L T U N G


Dr. Weiler
Oberbürgermeister

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 28.04.90 - in der Zeit vom 07.05.90 bis einschl. 07.06.90 gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 05.03.92
Stadtbau- u. Planungsamt
Im Auftrag Walter



Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom: 28. April 1992

Az.: 35/405-03-NW-0/Haardt 10

611; Pru 5-2-91

* Gestrichen aufgrund der Auflage in der Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 28.04.1992
Neustadt an der Weinstraße, den 22. Juli 1992