

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

**Bebauungsplan "Kirchenstück", II. Änderung und Erweiterung,
im Ortsbezirk Haardt**

TEXTFESTSETZUNGEN

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

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

**Die Textfestsetzungen des Bebauungsplans "Kirchenstück"
in der am 28.1.1980 genehmigten Fassung gelten weiter,
sofern sie nachfolgend nicht geändert werden.**

**Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung**

vom ... 8. Feb. 1993

Az.: 35/405-03 NW-0/Haa MB

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Ebenso wie im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes wird auch im Plangebiet der Erweiterung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.4.1 Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO sind allgemein zugelassen.
- 1.5.1 Aufgrund der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 ist für das Plangebiet die Textfestsetzung Ziff.1.5 des (seit 22.02.1980 rechtskräftigen) Bebauungsplans "Kirchenstück" hinfällig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 20 BauNVO)

- 2.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird begrenzt auf maximal 5 m über der Oberkante der Rohdecke über dem obersten Geschöß, das kein Dachgeschöß ist.

4. Stellplätze und Garagen

- 4.2.1 Garagenbauten auf den als Stellplätzen ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig. Stellplätze dürfen nicht überdacht werden, es sei denn, sie werden auf mit Garagen überbaubaren Flächen errichtet. Sind bei offener Bauweise an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen Garagen zulässig (z.B. durch dafür ausgewiesene Flächen), so dürfen Garagen nur an einer dieser Grenzen gebaut werden. Bei zwei bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen des Gebäudes zu seitlichen Grenzen muß eine von jeglicher Bebauung frei bleiben.
- 4.5.1 Für das Plangebiet gilt die Festsetzung Ziff.4.5 (bezüglich der Kfz-Stellplätze entlang der Öffentlichen Verkehrsfläche) des, seit 28.1.80 rechtskräftigen, Bebauungsplans "Kirchenstück" nicht.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.2.1 Zur "Fläche für die Landwirtschaft" und damit zum Außenbereich hin sind als Einfriedungen nur dunkelgrüne Maschendrahtzäune bis 1,5 m Höhe zulässig; Koniferenhecken sind unzulässig.

7. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9, Abs.1 Nr. 18 a BauGB)

- 7.1 Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes, zum Außenbereich hin, ist eine "Fläche für die Landwirtschaft" mit einem Wirtschaftsweg festgesetzt.

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

- 8.1 Im Süden des Plangebietes ist eine "Private Grünfläche -Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen-" festgesetzt.

- 8.2 Innerhalb der "Privaten Grünfläche -für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen-" sind keine befestigten Flächen (z.B. Terrassen, Weg- und Hofflächen) und keine baulichen Anlagen, die den Boden versiegeln (z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Schwimmbecken) zulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs.1, Nr.20 BauGB) und Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 ,Abs.1, Nr. 25 a BauGB)

- 9.1 Die bestehende Sandsteinmauer auf der Südseite der Straße "Am Bürgergarten" ist zu erhalten. Ausnahmsweise darf für die notwendige Grundstückszufahrt in der Mauer eine Öffnung von maximal 3,0 m Breite hergestellt werden.

- 9.2 Der Landwirtschaftsweg ist als Grasweg auszubilden.

- 9.3 Auf der "Privaten Grünfläche -für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen-" werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 9.3.1 Entlang dem Südrand der "Privaten Grünfläche" ist ein mindestens 1,5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen mit standortgerechten Gehölzen, Pflanzabstand 1 m,
z.B. Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche),
Corylus avellana (Haselnuß), Cornus sanguinea (Hartriegel),
Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose),
Sambucus nigra (Hollunder),
- 9.3.2 Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen, in einem Abstand von ca. 8 m voneinander.
Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten, wobei geringfügige Abweichungen möglich sind.

Geeignete Obstbäume sind

z.B. Juglans regia (Walnuß), Sorbus aucuparia "Edulis"
(Ebbare Eberkirsche), Hochstämme von Äpfel, Birnen,
Kirschen, Zwetschgen, Pflaumen und Mirabellen.

9.3.3 Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Flächen sind mit einer
Wiesenansaat zu versehen. Diese Wiesenflächen sind extensiv zu
pflegen (maximal 2 Schnitte im Jahr).

9.3.4 Veränderungen der Geländeoberfläche in größerem Umfang sind
innerhalb der "Privaten Grünfläche" nicht zulässig.

9.4 Flachdach-Flächen sind zu begrünen. Die Mutterbodendeckung dafür
muß mindestens 20 cm betragen.

10. Nichtbebaute Teilflächen der Baugrundstücke (§ 86 (1) Nr.3 LBau0)

10.1 Alle nicht überbauten und nicht befestigten Flächen, insbesondere
die Vorgärten (siehe Ziff.6.2 des Bebauungsplans "Kirchenstück"),
sind zu begrünen.

Neustadt an der Weinstraße, den 28.10.92
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 18.12.91/15.04.92 - in der Zeit vom 30.12.91/27.04.92 bis einschl. 29.01.92/26.05.92 gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.



NW, den 29.10.92

Stadtbau- u. Planungsamt

Im Auftrag

Walter