

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

Zur Entscheidung

vom - 6. Jan. 1994

Az.: 35/405-03 NW-0/Mü 12a

Bebauungsplan "Am Dreschplatz", I. Änderung, Ortsbezirk Mußbach

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) in Verbindung mit §§ 1, 6, 12, 14, 16 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 86 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) in der Fassung vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118)

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

- 1.1 Die Baugebiete sind als "Allgemeine Wohngebiete" (WA)
gem. § 4 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
- 2.1.2 die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ)
nach §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO
- 2.1.3 die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO
- 2.1.4 Bei der Ermittlung der Grundflächen (für die GRZ) sind
gem. § 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 gem. § 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 gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 3.1.1 Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 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, Teppichkopfstan- gen, Müllboxen, nicht über- dachte Grillplätze und Schwimmbecken bis 50 m² Wasser- fläche.
- 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 Grund- stücksgrenzen Garagen zulässig, dürfen Nebengebäude nur im baulichen Zusammenhang mit der Garage errichtet wer- den.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind aus- nahmsweise zulässig.
- 3.3.1 Stellplätze, ober- und unterirdische Garagen sind außer- halb der überbaubaren Fläche nur auf den dafür ausgewie- senen 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 Nebenge- bäude 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 BauGB)
 - 4.2.1 Die Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) wird mit höchstens 0,50 m über der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgelegt.
 - 4.2.2 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 Geschoß, das kein Dachgeschoß ist.

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

- 5.1 Im Süden des Plangebietes ist eine "Öffentliche Grünfläche - Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen -" festgesetzt.
- 5.2 Innerhalb der "Öffentlichen Grünfläche - für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen -" sind keine befestigten Flächen (z.B. Weg- und Sitzplatzflächen) und keine baulichen Anlagen, die den Boden versiegeln, zulässig.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1. 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. 25a BauGB)
- 6.1.1. Der Landwirtschaftsweg ist als Grasweg auszubilden.
- 6.1.2. Auf der "Öffentlichen Grünfläche - für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen -" werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- 6.1.3. Auf der Öffentlichen Grünfläche am Süd- und Westrand des "Allgemeinen Wohngebietes" ist ein mindestens 2,5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen mit standortgerechten Gehölzen, Pflanzabstand 1,0 m,
z.B.: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß), Cornus sanguinea (Hartriegel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundesrose), Sambucus nigra (Hollunder)
- 6.1.4. Auf der externen Ersatzfläche, Fl.-Nr. 12632 in der Gemarkung Mußbach, ist eine aufgelockerte Baum- und Strauchpflanzung vorzunehmen. Die Fläche ist extensiv zu unterhalten; der Krautsaum ist einmal jährlich zu mähen.
Es sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze (siehe 6.1.3) zu verwenden.
- 6.2. Zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.2.1. In den im Plan mit Ls 3 bezeichneten Gebieten müssen alle Fenster an den nach Süden und Westen orientierten Gebäudefassaden mind. gem. Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinien 2719 vom August 1987 mit einem bewerteten Schalldämmmaß R'w von 35 dB(A) oder mehr ausgeführt werden.
An allen übrigen Fassaden im bezeichneten Bereich müssen die Fenster von Aufenthaltsräumen mind. gem. Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinien 2719 vom August 1987 mit einem bewerteten Schalldämmmaß R'w von 30 dB(A) oder mehr ausgeführt werden.
- 6.2.2. In den im Plan mit Ls 2 bezeichneten Gebieten müssen alle Fenster an den nach Süden und nach Westen orientierten Gebäudefassaden mind. gem. Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinien 2719 vom August 1987 mit einem bewerteten Schalldämmmaß R'w von 30 dB(A) oder mehr ausgeführt werden.
An allen übrigen Fassaden im bezeichneten Bereich müssen die Fenster von Aufenthaltsräumen mind. gem. Schallschutzklasse 1 der VDI-Richtlinien 2719 vom August 1987 auf einem bewerteten Schallschutzmaß R'w von 25 dB(A) oder mehr ausgeführt werden.

- 6.2.3 Werden den Aufenthaltsräumen Wintergärten, verglaste Loggien o.ä. geschlossene Bauteile mit einer Mindestdiefe von 2,0 m vorgelagert, so genügt für die Fenster von Aufenthaltsräumen im Bereich Ls 3 ein bewertetes Schalldämmmaß R'w von 30 dB(A), entsprechend der Schallschutzklasse 2 und im Bereich Ls 2 ein bewertetes Schalldämmmaß R'w von 25 dB(A) entsprechend der Schallschutzklasse 1 der VDI-Richtlinien 2719 vom August 1987. Für Wintergärten, verglaste Loggien o.ä. verglaste Bauteile, die an der Süd- oder Westseite der Gebäude geplant werden, ist im Bereich Ls 3 ein bewertetes Schalldämmmaß R'w von 30 dB(A) entsprechend Schallschutzklasse 2 und im Bereich Ls 2 ein bewertetes Schalldämmmaß R'w von 25 dB(A), entsprechend Schallschutzklasse 1 der VDI-Richtlinien 2719 vom August 1987 für alle Außenbauteile einzuhalten.
- 6.2.4 Aufenthaltsräume im Dachgeschoß der Gebäude sind nur zulässig, wenn das bewertete Schalldämmmaß R'w der gesamten Dachhaut im Bereich Ls 3 mind. 35 dB(A) und im Bereich Ls 2 mind. 30 dB(A) beträgt.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 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 Satteldächer - jedoch keine Krüppelwalmdächer - 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).
- 7.1.4 Geneigte Dächer sind mit naturfarbenen bis braunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken. Die Eindeckung darf nicht in störendem Kontrast zu benachbarten Häusern stehen. Unbekieste Papp- oder Foliendächer, Well- und helle Faserzement- sowie farbig durchscheinende Eindeckungen sind nicht zugelassen.

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

- 7.2.1 Kniestöcke sind unzulässig bei Gebäuden mit der höchstzulässigen (Voll-) Geschößzahl.
- 7.2.2 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 Flucht der Außenwand (-Außenseite) mit der Dachhaut-Oberkante. Aufkantung der Decke über dem obersten Geschoß 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. 1,20 m ergeben.
- 7.2.4 Wird die zulässige Geschößzahl unterschritten (z.B. wenn statt zwei zulässigen Vollgeschossen nur eingeschossig gebaut wird) dürfen Kniestöcke bis 1,20 m errichtet werden.

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 2,10 m beschränkt. Ihre Traufhöhe ist auf 2,30 m über der entsprechenden fertigen Fußbodenhöhe begrenzt.
- 7.3.2 Anstelle von Dachgauben sind auch Dacheinschnitte zulässig. Unterhalb eines Dacheinschnittes muß die Dachfläche mind. 1,50 m breit (Fallinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 7.3.4 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und untereinander mind. 1,50 m Abstand haben.

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 Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.
- 8.4 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.
- 8.5 Als Einfriedung zum Außenbereich hin dürfen keine Koniferen verwendet werden. Zugelassen sind einheimische, standortgerechte Gehölze nach Ziff. 6.1.3

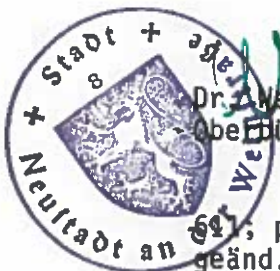
9. Nichtbebaute Teilflächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 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 28. September 1993
STADTVERWALTUNG

Dr. Zeller
Oberbürgermeister

pru 05.12.91
geänd. 22.02.93 le-b



BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 28.04.93 - in der Zeit vom 10.05.93 bis einschl. 11.06.93 gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 28.09.93
Stadtbau- u. Planungsamt
Im Auftrag Waller

