



NEUSTADT

an der WEINSTRASSE

Bebauungsplan für das Stadtgebiet Nr. 5

Ägyptenpfad

Satzung

gem. §§ 2-12 Bundesbaugesetz (BBauG) v. 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 24 d. Gemeindeordnung f. Rheinland-Pfalz (GemO) v. 14.12.1973 (GVBl. S. 419, BS 2020-1) sowie § 86 d. Landesbaugesetz f. Rheinland-Pfalz (LBauO) v. 28.11.1986 (GVBl. S. 307).

Zur zeichnerischen Darstellung gehören textliche Festsetzungen. Es sind beigelegt: Begründung mit Flächenberechnung.

Entwurf
PLANUNGSBÜRO M. BOUCKE E. POHL
DIPLOM ARCHITECTEN B D A

AACHEN JANUAR 1988 0185-07

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs:

IM NORDEN: Achse Schüttstraße Fl.-Nr. 397, verlängert bis Achse Hauptstraße Fl.-Nr. 331/3.
IM OSTEN: Achse Gabelsbergerstraße Fl.-Nr. 978/11, verlängert bis Achse Schüttstraße Fl.-Nr. 397 u. bis Achse Landauer Str. Fl.-Nr. 384/7.
IM SÜDEN: Achse Landauer Straße (B99) Fl.-Nr. 384/7 und 994 verlängert bis Achse Hauptstraße Fl.-Nr. 331/4.
IM WESTEN: Achse Hauptstraße Fl.-Nr. 331/3 und 331/4.
Der Bebauungsplan liegt ganz im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Gutenbergsstraße - Gabelsbergerstraße - Ägyptenpfad".

- Die Anhörung des Ortsbeirates erfolgte am
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 10.12.1987 beschlossen.
- Der Beschluss wurde am 22.12.1987 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).
- Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG wurde vom 20.12.1987 bis 22.12.1987 durchgeführt/ lt. Stadtratsbeschluss vom 22.12.1987 nicht durchgeführt (§ 3 Abs. 1 Satz 2 BBauG).
- Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan am 22.12.1987/ 22.12.1987 angenommen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 22.12.1987/ 22.12.1987 in der Tageszeitung "RHEINPFALZ" - Mittelhaardter Rundschau -.
- Dieser Plan lag in der Zeit vom 22.12.1987/ 22.12.1987 bis einschließlich 22.12.1987/ 22.12.1987 öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 BBauG). Während der Auslegungszeit gingen 22.12.1987 Bedenken und Anregungen ein, über die der Stadtrat am 22.12.1987/ 22.12.1987 Beschluss gefasst hat. Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom 22.12.1987/ 22.12.1987 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.
- Das eingeschränkte Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BBauG wurde in der Zeit vom 22.12.1987/ 22.12.1987 bis 22.12.1987/ 22.12.1987 durchgeführt. Während des Beteiligungsverfahrens gingen 22.12.1987 Stellungnahmen ein, die der Stadtrat am 22.12.1987/ 22.12.1987 entschieden hat.
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BBauG (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 22.12.1987/ 22.12.1987.

Neustadt an der Weinstraße, den 21. Jan. 1991
Stadtverwaltung:

III. Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BBauG).
Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BBauG). Es bestehen keine Rechtsbedenken. 35/405-03-NW-0/65
Neustadt an der Weinstraße, den 21. April 1991
Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz

IV. Der Bebauungsplan einschließlich Textfestsetzungen wird hiermit ausgetriggert.
Neustadt an der Weinstraße, 21. Mai 1991
STADTVERWALTUNG
Umsorge
Überbürgermeister

V. Die Bekanntmachung gem. § 12 BBauG erfolgte in ortsüblicher Weise am 19.6.1991 unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BBauG.
Neustadt an der Weinstraße, 19.6.1991
STADTVERWALTUNG
Umsorge
Überbürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981

BEGRENZUNGSLINIEN

- Grenze des Bebauungsplans
- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze gilt nicht im Erdgeschoss
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Kerngebiet
- Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Zahl der Vollgeschosse (die Geschosshöhenangabe bezieht sich immer auf das Erdgeschoßniveau, auch wenn das Erdgeschoß nicht bebaubar ist)
- als Höchstgrenze
- als Mindest- und Höchstgrenze
- zwingend
- Vollgeschosse im Mansardgeschoß oberhalb der Haupttrafialinie
- im 1.00 nur 40% der überbaubaren Fläche bebaubar
- Grundflächenzahl höchstens
- Geschoßflächenzahl höchstens

BAUWEISE

- geschlossene Bauweise
- von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise
- vorgeschriebene Hauptfirststrichtung

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mischnutzung
- Fußgängerzone, Fußweg

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- lichte Höhe von Gebäudedurchgängen
- unterbaubare öffentl. Verkehrsflächen
- geplante Bäume
- begrünte Flächen

DARSTELLUNGEN ZUM DENKMALSCHUTZ

- Gebäude mit Denkmaleigenschaft
- Erdgeschoß

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG) in Verbindung mit §§ 1, 4, 7, 12, 14, 16, 17, 22 u. 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

- Das Plangebiet ist überwiegend als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Bautiefen zwischen Hauptstraße und Ägyptenpfad und Bautiefen entlang der Schüttstraße und der Landauer Straße) ausgewiesen. Die übrigen Baulflächen sind als Gebiet zur Erhaltung und Förderung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB) gem. § 4a BauNVO ausgewiesen.
- Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7, BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zugelassen.
- In den vom Ägyptenpfad erschlossenen Kerngebietsflächen sind Wohnungen nach § 7 (3) 2, BauNVO allgemein zugelassen.
- Tankstellen sind gem. § 1 (6) BauNVO im gesamten Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Vergnügungstätten sind gem. § 1 (6) BauNVO im besonderen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Von den nach § 7 (2) 2, BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungstättarten sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO folgende Nutzungsarten nicht zugelassen: Spielhallen, Sexkino, Peepshows, Eroscenter, Stripteaseshows, Drogenunterkünfte u.ä.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§ 16, 17 und 23 BauNVO festgelegt durch:
 - Baulinien und Baugrenzen
 - die Zahl der Vollgeschosse
 - maximale Grundflächenzahlen (GRZ) und maximale Geschosflächenzahlen (GFZ).
- Im Kerngebiet sind GRZ und GFZ teilweise gemäß § 17 (10) BauNVO erhöht.

3. Bauweise

- Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend § 22 (1) BauNVO die geschlossene Bauweise festgesetzt, soweit im Plan nicht durch seitliche Baugrenzen eine davon abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO bestimmt wird.
- Balkone und Erker können gem. § 23 (2) und (3) BauNVO bis zu 1,20 m Tiefe und bis zu 40% der Wandbreite außerhalb solcher Baulinien und Baugrenzen zugelassen werden, die mit dem Erdgeschoss beginnen; im öffentlichen Straßenraum jedoch nur Erker und nur mit einer lichten Durchgangshöhe von 4,20 m. Vorhandene Balkone gelten als zulässig.

4. Sonstige Festsetzungen

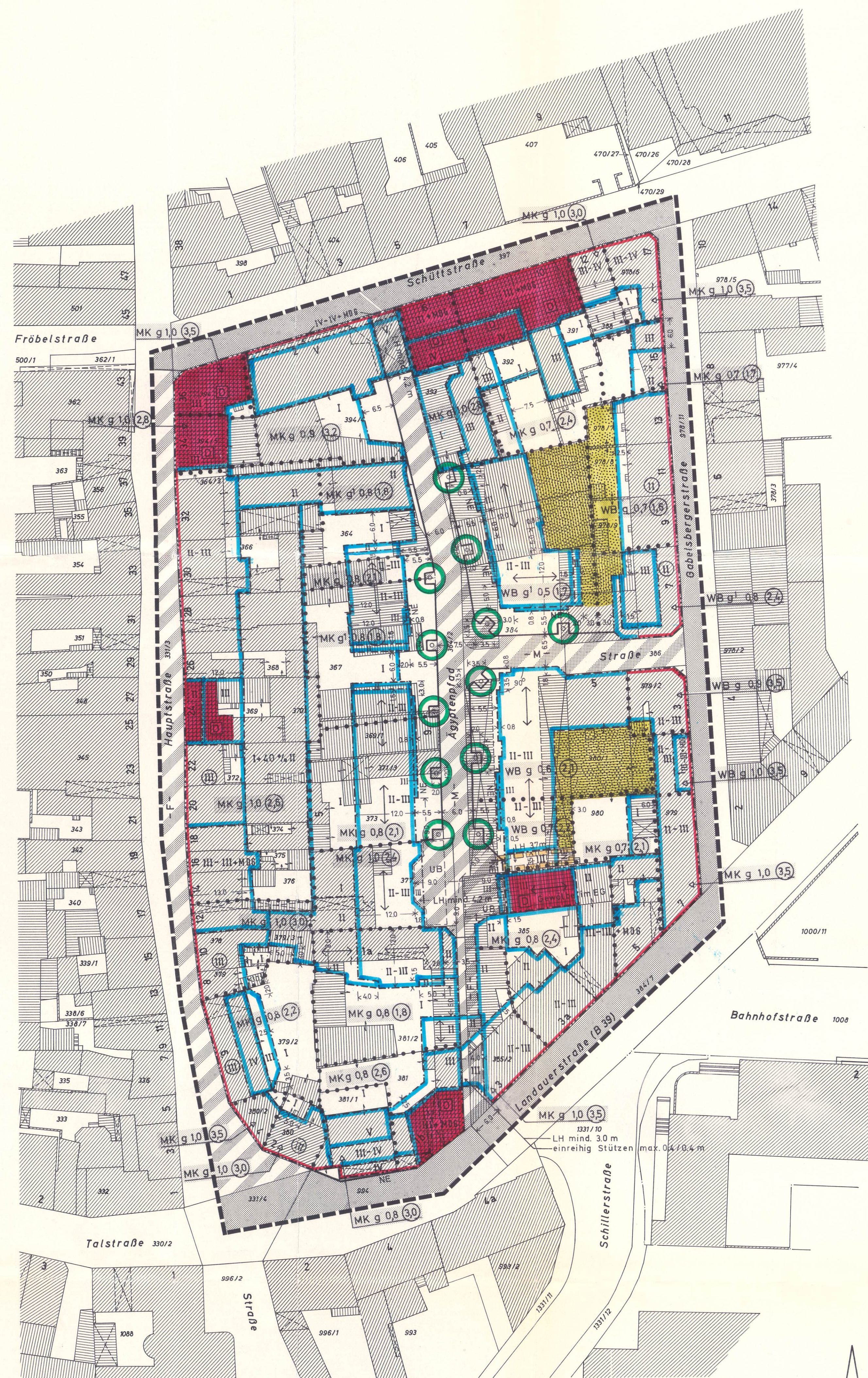
- Tiefgaragen sind allgemein auch ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Die fertige Oberkante von Tiefgaragen darf einschliesslich der Abdeckung an keiner Stelle höher als 1,20 m über Gelände liegen.
Die Grenzabstände nach LBauO müssen eingehalten werden.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausserhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- Die Sockelhöhen von im Erdgeschoss bewohnten Gebäuden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, müssen mindestens 1,00 m über der anstossenden Verkehrsfläche liegen. Dies gilt nicht für bestehende Sockelhöhen.
- Städtebaulich wichtige Hauptfirststrichtungen sind im Plan angegeben. Ist keine Firststrichtung angegeben, kann sie gewählt werden.
- Im Plan dargestellte begrünte Flächen sind zu mindestens 80% intensiv zu begrünen. Dies gilt auch, wenn sie unterbaut sind.
- Flachdächer von ein- und zweigeschossigen Gebäuden sind ab einer Tiefe von 5,00 m zu begrünen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 86 Landesbaugesetz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307)

5. Dächer

- Für Hauptbaukörper sind geneigte Dächer (Sattel- und Mansarddächer und Varianten mit oberem flach geneigtem Dachanteil) festgesetzt.
- Mansarddächer gelten als Vollgeschosse.
- Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern 35 - 45° ± 3°, bei Mansarddächern 60 - 70° ± 3° für den höchstens 3,00 m hohen Mansardteil und ca. 25° für den oberen Dachanteil.
- Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind gegeneinanderliegende Rückgebäude gleicher Geschosshöhe.
- Kniestöcke (Drempel) sind nicht zugelassen. Aufkantung der letzten Decke gelten bis 0,30 m nicht als Kniestöcke.
- Dachflächen oberhalb der Haupttrafialinie dürfen nicht höher als 5,00 m sein.
- Vorhandene Dachformen und Kniestöcke können wiederhergestellt bzw. bei Wiederaufbau gefordert werden.
- Dachelschnitte sind nicht zugelassen.
- Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 40% der Außenwandlänge nicht überschreiten. Die Einzellänge ist auf höchstens 2,30 m beschränkt.
- Geneigte Dächer sind mit naturroten bis rotbraunen Pfannen oder Fiberschindeln oder mit Schiefer einzudecken. Flachdachanteile sind in gedämpftem Farbton zu bekiesen oder mit Kupfer einzudecken.



10 0 10 20 30 40 m
M 1:500