



Bebauungsplan "**Nollenhang**"

im Stadtbezirk Nr. 15

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013).

in Verbindung mit §§ 1, 4, 6, 8, 12 - 23 Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
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)

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)**
 - 1.1 Es werden "Reine Wohngebiete" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
Alle in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden (aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes).
 - 1.2 Am Nordrand des Plangebietes sind „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden (aufgrund von § 1 Abs. 5 BauNVO) die nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zugelassen.
Alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden (aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes).
- 2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16 - 23 BauNVO)**
 - 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch
 - 2.1.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
 - 2.2 Die Bauweise wird festgesetzt
 - 2.2.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen. Firste von Anbauten können auch senkrecht zu der Hauptfirstrichtung ausgerichtet werden.
- 4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**
 - 4.1 Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können sie ausnahmsweise bei steiler Hanglage zwischen der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze zugelassen werden.
- 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - 5.1 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**
 - 6.1 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Als solche Nebenanlagen gelten insbesondere: Außentreppen, Sitz- und Grillplätze, Teppichklopfstangen und Müllboxen.
 - 6.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7 Private Grünflächen

- 7.1 Auf den festgesetzten "Privaten Grünflächen -Gartenland-" (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig

8 Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

- 8.1 Den privaten Baugrundstücken, auf denen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zu erwarten sind, werden insgesamt die "Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich" gem. § 9 Abs. 1a BauGB (auf Flurstück Nr. 5072/1, Gemarkung Neustadt) zugeordnet.

9 Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege Amt Speyer zu gegebener Zeit/rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Amt, sofern notwendig, überwachen kann.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

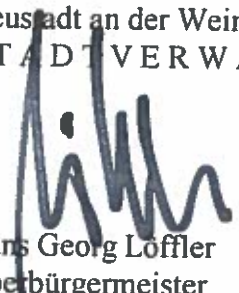
Die Absätze 1 und 2 unter Punkt 10.1 entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

- 9.2 Schutz von unterirdischen Leitungen und Freileitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz vor Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Gebäude, Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Ausgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Pflanz- und Pflegemaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung sind mit der Pfälzwerke AG abzustimmen.

Neustadt an der Weinstraße, den 27.08.2003
STADTVERWALTUNG


Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

