



Bebauungsplan "Gipserstraße-West"

im Stadtbezirk Nr. 5

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1998 (BGBl. I S. 2902)

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)

und

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(Örtliche Bauvorschriften)

nach § 88 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Das gesamte Plangebiet wird als **besonderes Wohngebiet (WB)** gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

1.2.1 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 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, Sitz- und Grillplätze, Teppichklopfstangen und Müllboxen.

1.2.2 Geräteschuppen und ähnliche Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Flächen und den Flächen für Garagen zulässig.

1.2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 16–23 BauVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

2.1.1 die maximale Gebäudehöhe, gemäß § 18 BauNVO, als Traufhöhe (TH), jeweils für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)

2.1.2 die maximale Gebäudehöhe wird begrenzt durch die Traufhöhe.

Als Bezugshöhe gilt die Höhe über Normal-Null (NN).

Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außen-seite mit der Dachhaut (-Oberkante) bzw. der Oberkante der Außenwand.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch

2.2.1 Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

2.2.2 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

3. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen.
- 3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - 3.2.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind die Sockelhöhen (= Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, OKEF) mit **höchstens 0,80 m** über der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgelegt.
 - 3.2.2 Die Sockelhöhen von (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden dürfen bei deren Umgestaltung, Erweiterung und Wiederaufbau ausnahmsweise wiederhergestellt werden.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 4.1 Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ist als Mischfläche (Kfz-Verkehr, Fuß- und Radverkehr sind nicht getrennt) herzustellen.
- 4.2 Der öffentlichen Rad- und Fußweg ist aus einer wassergebundenen Decke herzustellen.

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

- 5.1 Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das 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 zutagekommende 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 9.1 entbinden den Bauträger/Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- 5.2 Schutz von unterirdischen Leitungen
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.

6. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

6.1 Dächer

6.1.1 Dachform

Es sind nur Sattel- und Walmdächer, jedoch keine Krüppelwalmdächer, zulässig.

Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern zu errichten. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen begrünt oder als Terrasse benutzt werden.

6.1.2 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken.

Flachdächer von Garagen und Tiefgaragen sind zu begrünen und extensiv zu unterhalten. (Dicke der Vegetationsschicht mind. 10 cm, Begrünung mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten).

Sonnenkollektoren sind zulässig

6.2 Kniestöcke (Drempel)

6.2.1 Wenn in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, sind Kniestöcke bis maximal 0,90 m Höhe zulässig. Die Kniestockhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Oberkante Rohdecke (über dem obersten Geschoss, das kein Dachgeschoss ist) und dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand-Außenseite mit der (Oberfläche der) Dachhaut.

Aufkantung der Decke (über dem obersten Geschoss, das kein Dachgeschoss ist) gelten ab 0,30 m als Kniestock.

6.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

6.3.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht den Anbauten) sind Dachgauben zulässig.

Schleppgauben sind unzulässig.

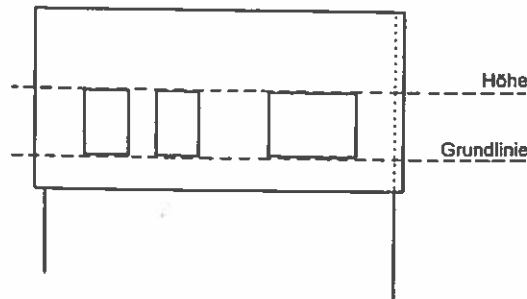
Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 50 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten.

Die Einzelbreite einer Gaube ist auf höchstens 2,50 m beschränkt.

Ihre Traufhöhe ist auf 2,30 m über der fertigen Fußbodenhöhe des (untersten) Dachgeschosses begrenzt.

Werden mehrere Gauben oder Einschnitte auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf einer einheitlichen Grundlinie anzuordnen (vgl. untenstehende Skizze), und es ist jeweils ein einheitliches Format zu wählen.

- 6.3.2 Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche auf einer einheitlichen Grundlinie angeordnet werden und die gleiche Höhe einhalten (vgl. untenstehende Skizze). Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.



- 6.3.3 Die Länge eines Dacheinschnittes darf max. ein Drittel der Trauflänge betragen, jedoch max. 4 m.
Unterhalb eines Dacheinschnittes muss die Dachfläche mindestens 1,50 m breit sein (Falllinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 6.3.4 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.

6.4 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 6.4.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig.
Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 6.4.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Baugrundstücke eingefriedet werden.

Als Einfriedung sind nicht zugelassen:

- a) Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen über 0,50 m Höhe; einzelne Pfeiler dürfen bis 1,20 m hoch ausgeführt werden.
- b) Maschendrahtzäune ohne dichte Hinterpflanzung

6.5 Fassadengestaltung

Fensterlose Fassaden sind zu begrünen.

6.6 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 6.6.1 Die Vorgartenflächen dürfen, mit Ausnahme des erforderlichen Zugangs, der Zufahrt bzw. des ausgewiesenen Stellplatzes nicht befestigt werden.

Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht.

Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

- 6.6.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsstätten oder Lagerflächen benutzt werden. Müllbehälter sind in Vorgärten ohne Sichtschutz unzulässig.

Neustadt an der Weinstraße, den 30. Oktober 2002
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

