

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom: - 7. Okt. 1987
Az.: 35/405-03 NW-0/Gei 9

Bebauungsplan "Blumenstraße", Ortsbezirk Geinsheim

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9, Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG)
i.V.m. §§ 1, 5, 12, 14, 16, 17, 22 und 23 Bau-
nutzungsverordnung (BauNVO)

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 123, Abs. 1 und 5 Landesbauordnung (LBauO)

Im Text verwendete Abkürzungen:

BBauG	Bundesbaugesetz i.d.F.v. 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F.v. 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)
LBauO	Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53) i.d.F.v. 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

TEXTFESTSETZUNGEN nach BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung der Baugebiete (§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.1 Die Bauflächen sind als Dorfgebiet (MD)
gem. § 5 BauNVO ausgewiesen ✓

1.2 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO)

1.2.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der über-
baubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen
Flächen zulässig; ausgenommen sind weitere nach
LBauO notwendige Stellplätze gem. 1.2.7. ✓

1.2.2 Garagenbauten auf den als Stellplätze ausgewiese-
nen Flächen sind nicht zulässig. ✓

1.2.3 Sind im Bebauungsplan in beiden Bauwichen Garagen-
flächen ausgewiesen, so dürfen Garagen nur in einem
Bauwich gebaut werden. Einer von beiden Bauwichen
eines Grundstückes muß von jeglicher Bebauung frei
bleiben. ✓

1.2.4 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzu-
fahrten beträgt mindestens 5,0 m, wenn im Plan
keine anderes Maß angegeben ist.

- 1.2.5 Garagen sind auf den überbaubaren Flächen entlang der seitlichen Grenzen im Rahmen der LBauO zulässig.
- 1.2.6 Garagen und im Zusammenhang damit errichtete Nebengebäude nach 1.3.2 dürfen die vordere und hintere Bauflucht überschreiten, wenn die Stellplatzmindesttiefe nach 1.2.4 dadurch nicht unterschritten und die Gesamtlänge nicht mehr als 11,0 m beträgt.
- 1.2.7 Weitere, nach LBauO notwendige, Stellplätze können entlang der öffentlichen, befahrbaren Verkehrsfläche mit 5,00 m Tiefe angelegt werden, wenn auf dieser Straßenseite keine Parkplätze oder -streifen, Haltebuchten, Grünflächen oder andere zur Straßeneinrichtung gehörende Anlagen und Gegenstände angeordnet oder vorgesehen sind.
- 1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
- 1.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit den nachfolgend genannten Einschränkungen aufgrund § 23 BauNVO.
- 1.3.2 Hat ein Gebäude zwei seitliche Bauwiche, dürfen Nebengebäude nur in einem Bauwich errichtet werden. Ist in einem der Bauwiche eine Garage nach 1.2.3 zulässig, dürfen Geräteschuppen und ähnliche Gebäude im Bauwich nur im baulichen Zusammenhang damit errichtet werden. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 11,00 m betragen.

- 1.3.3 Überdachte Schwimmbecken können außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn sie eigene Bauwiche erhalten und wenn mit diesen zusammen die zulässige GFZ nicht überschritten wird.
- 1.3.4 Auf dafür im Plan mit I^L ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind nur eingeschobige, landwirtschaftliche Nebengebäude und Garagen zulässig.

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 die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) nach §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO
 - 2.1.2 die Zahl der Vollgeschoße gem. § 16 BauNVO
 - 2.1.3 die überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 BauNVO
 - 2.1.4 die Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs 1 14

3. Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauG)

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

- 3.1.1 Auf der Fl.-Nr. 296/2 ist eine Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - ausgewiesen. ✓

3.2 Grünflächen

- 3.2.1 Teile der Grundstücke nördlich des "Kleinen Hofengrabens" Fl.-Nr. 365/1 wurden als private Grünflächen - privates Gartenland - ausgewiesen.

3.3 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG)

- ~~3.3.1 Nördlich des "Kleinen Hofengrabens" Fl.-Nr. 365/1 ist ein 4,00 m breiter Streifen für Grabenreinigungszwecke vorgesehen und gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen ausgewiesen.~~ *

- 3.3.2 Auf Fl.-Nr. 350/11 ist eine Fläche ausgewiesen, die mit einem Leitungsrecht (Abwasserkanal) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Auf dieser Fläche sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. § 9 Abs 1 11

* GESTRICHEN AUFGRUND DES REG-ERLASSES (RE)
VOM 7. OKT 1987, AZ. 36/405-03 NW-0/Gei 9
UND DES BEITRITTSBESCHLUSSES
DES STADTRATES VOM

3.4 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1, Ziff. 2 BBauG)

3.4.1 Städtebaulich wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Ist keine Firstrichtung angegeben, kann sie gewählt werden.

3.4.2 Sofern im Plan nichts anderes angegeben ist, müssen die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten länger sein als die Giebelseiten. Dabei bleiben Vorsprünge, die weniger als die Hälfte der Giebelseiten einnehmen, unberücksichtigt.

3.4.3 Bei Winkelhäusern gilt Absatz 3.4.2 für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche. ✓

3.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

3.5.1 Die Sockelhöhen (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) werden mit max. 0,30 m über der gemittelten, fertigen Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgesetzt.

3.5.2 Bei eingeschößig geplanten, jedoch nach Bebauungsplan zweigeschoßig zulässigen Gebäuden kann ausnahmsweise eine Sockelhöhe von max. 1,20 m über der gemittelten Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche zugelassen werden. ✓

4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BBauG)

- 4.1 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Baugenehmigung nicht höher als 0,80 m über Oberkante Straßenrand sein.

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 123 Abs. 1 und 5 LBauO)

5.1 Dächer

- 5.1.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind nur geneigte Dächer zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 5.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleichgeneigt sein.
- 5.1.3 Auf den für I + D- (eingeschoßig mit nach LBauO anzurechnendem Dachgeschoß) und für II-geschoßige Bauweise ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind nur Satteldächer zulässig. Wenn im Plan nichts anderes ausgewiesen ist, beträgt die Dachneigung für I- und I + D-geschoßige Gebäude 45° - 50° und für II-geschoßige Gebäude 25° - 30° .
- 5.1.4 Geneigte Dächer sind mit naturroten bis braunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken. Unbekieste Papp- und Foliendächer, Well- und helle Asbestzementendeckungen sowie farbig durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.

5.2 Kniestöcke (Drempel)

- 5.2.1 Bei zweigeschoßigen Gebäuden sind Kniestöcke unzulässig. Aufkantung der Decken über den obersten Geschoßen gelten ab 0,30 m als Kniestock. ✓
- 5.2.2 Bei eingeschößig geplanten, jedoch gemäß Bebauungsplan zweigeschoßig zulässigen Gebäuden dürfen Kniestöcke bis 1,20 m errichtet werden.
- 5.2.3 Sind Kniestöcke unzulässig, dürfen sich jedoch durch Rücksprünge in der Außenwand, die insgesamt weniger als die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen, im Bereich der Rücksprünge Kniestöcke bis max. 1,00 m ergeben. ✓
- 5.2.4 Die Kniestockhöhe wird als Höhendifferenz zwischen dem Rohboden des Dachgeschoßes und dem Schnittpunkt der Sparrenoberkante mit der Außenkante der traufseitigen Außenwand gemessen. ✓

5.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

- 5.3.1 Auf der Vorder- und auf der Rückseite des Hauptbaukörpers (nicht der Anbauten) sind Dachgauben zulässig. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten, wobei die einzelnen Gauben höchstens 2,30 m sein dürfen. Ihre Traufhöhen sind auf 2,30 m über der entsprechenden fertigen Fußbodenhöhe begrenzt. ✓

- 5.3.2 Auf der der Erschließungsfläche abgewandten Seite können anstelle von Dachgauben auch Dacheinschnitte (Dachbalkone) ausgebildet werden.
- 5.3.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln mindestens 1,50 m untereinander mindestens 1,00 m Abstand haben.
- 5.4 Einfriedungen (§ 123 Abs. 1 Ziff. 7 LBauO)
- 5.4.1 Entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen und bis zu den vorderen Gebäudefluchten dürfen Baugrundstücke bis 1,00 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßenrand, eingefriedet werden. Hecken und aneinanderschließende andere Gehölze gelten als Einfriedungen. Notwendige Stützmauern gelten bis zu 1,20 m Höhe als zulässige Einfriedungen.
- 5.4.2 An geneigten Erschließungsflächen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m waagrecht verlaufen.
- 5.4.3 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung oder sonstige Absperrung erhalten.
- 5.4.4 Stellplätze, die auf einem oder mehreren Grundstücken nebeneinander liegen, müssen, wenn dies von der Längsneigung der Erschließungsfläche her möglich ist, auf einer Höhe angelegt werden und dürfen unter einer Gesamtbreite von zwei Stellplätzen nicht voneinander getrennt werden.

- 5.4.5 Als Einfriedungen nicht zugelassen sind Maschen-
drahtzäune und Mauern über 0,50 m Höhe, außer er-
forderlichen Stützmauern. Einzelne Pfeiler bei
den Eingängen und an den Grundstücksecken sind
bis zu 1,20 m Höhe zugelassen.
- 5.4.6 Vorhandene Einfriedungen können in gleicher Art,
gleicher Höhe und gleichem Material wieder herge-
stellt oder gefordert werden.

5.5 Sichtschutzwände

- 5.5.1 Zwischen Baugrundstücken sind bis zu 2,00 m hohe
und bis zu 5,00 m lange Sichtschutzwände zugelas-
sen. Werden sie im Zusammenhang mit Garagen und
Nebengebäuden errichtet, darf die Gesamtlänge
11,00 m nicht überschreiten.
Die hintere Bauflucht darf bis zu 3,00 m über-
schritten werden. Die Sichtschutzwände sind aus
gleichem Material wie das Haus oder das Nachbar-
haus oder aus Holz zu erstellen.

5.6 Nicht bebaute oder befestigte Teilflächen der
Baugrundstücke (§ 123 Abs. 1 Ziff. 5 LBauO)

- 5.6.1 Die Vorgartenflächen und alle weiteren, nicht
befestigten Flächen der Baugrundstücke sind
gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Neustadt an der Weinstraße, den 23. Juni 1987
S T A D T V E R W A L T U N G

(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 10.1.1987 - in der Zeit vom 11.1.1987 bis einschl. 19.2.1987 gem. § 2a(6) BBauG hier öffentlich ausgelegen.

NW, den 23. Juni 1987

STADTPLANUNGSAMT

i.A. *[Handwritten Signature]*

5 3. Juni 1987