

**Zur Verfügung**

**vom:** 12. Okt. 1981

**Az.:** 35/405-03-NW-LACHEN-SPYERDORF/118

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan für den Ortsteil Lachen-Spyerdorf  
"RITTERBOSCHEL-OST"

---

**T E X T F E S T S E T Z U N G E N**

nach § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG)  
i.V.m. §§ 3, 4, 6, 12, 14, 16, 17, 19, 20  
und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

und

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

nach § 124 (1) Landesbauordnung (LBauO) vom  
27.2.1974 (GVBl. S. 53) i.V.m.d. 8. LVO zur  
Durchführung der LBauO vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78)

Im Text verwendete Abkürzungen:

- BBauG Bundesbaugesetz  
in der Fassung vom 6. Juli 1979  
(BGBI. I, S. 949)
- BauNVO Baunutzungsverordnung  
in der Fassung vom 15. September 1977  
(BGBI. I, S. 1763)
- LBauO Landesbauordnung für  
Rheinland-Pfalz  
vom 27. Februar 1974  
(GVBl. S. 53)
- GRZ Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)
- GFZ Geschoßflächenzahl  
(§ 20 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Gliederung der Baugebiete ( § 1 - 11 BauNVO)
- 1.1.1 Die Neubauflächen im Norden des Plangebietes sind bis auf die an den Steinbachweg, die Umgehungsstraße zur K 1 und den Speyerbach angrenzenden Baugrundstücke als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.2 Die überwiegend bebauten Flächen an der östlichen Lilienthalstraße (K 1) sind als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.3 Die übrigen bebauten und Neubauflächen sind allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 1.1.4 Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.1.5 Die Fläche östlich des Adamsweges ist dem Bestand entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf für eine Tagesstätte mit therapeutischen Spielmöglichkeiten ausgewiesen.
- 1.1.6 Die vorhandenen Gebäude im Bereich der Speyerdorfer Mühle (einschließlich Gewächshäuser) gelten analog zum § 35 BBauG als privilegierte landwirtschaftliche Bebauung im Außenbereich, die daher keinem Baugebiet zugeordnet werden.
- 1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
- 1.2.1 Stellplätze, ober- und unterirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur

auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig; ausgenommen sind Stellplätze nach 1.2.7.

Angaben im Plan innerhalb der überbaubaren Flächen gelten einschließlich der vorgelagerten Stellplätze (Zufahrten) als Empfehlung.

- 1.2.2 Unterirdische Garagen müssen, wenn im Plan nichts anderes ausgewiesen ist, von der Straßenseite befahren werden. Die Rampenneigung darf 15 % nicht überschreiten.
- 1.2.3 Stellplätze dürfen nicht überdacht werden, außer sie werden anstelle von zulässigen Garagen errichtet.
- 1.2.4 Hat ein Gebäude zwei seitliche Bauwiche, dürfen Stellplätze und Garagen nur in einem der Bauwiche angelegt und errichtet werden; ausgenommen sind Stellplätze nach 1.2.7.
- 1.2.5 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mind. 5,0 m, wenn im Plan nichts anderes angegeben ist.
- 1.2.6 Garagen und im Zusammenhang damit errichtete Nebengebäude nach 1.3 dürfen die hintere Bauflucht ~~um~~ bis zu 3,0 m oder die vordere Bauflucht ~~um~~ bis zu 2,0 m überschreiten, wenn die Stellplatzmindesttiefe nach 1.2.5 dadurch nicht unterschritten wird.
- 1.2.7 Weitere erforderliche Stellplätze können entlang der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche mit 5,0 m Tiefe angelegt werden, wenn auf dieser Straßenseite keine Parkplätze, -streifen, Haltebuchten, Grünflächen oder

andere zur Straßeneinrichtung gehörende Anlagen und Gegenstände angeordnet oder vorgesehen sind.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.3.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

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 1.2.4 zulässig, dürfen Geräteschuppen und ähnliche Gebäude nur im baulichen Zusammenhang damit errichtet werden.

1.3.3 Nicht überdachte Schwimmbecken können einschließlich des Umganges mit einem Grenzabstand von mindestens 1,0 m angelegt werden. Überdachte Schwimmbecken können errichtet werden, wenn sie eigene Bauwiche erhalten und wenn mit ihnen zusammen die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

1.3.4 Im Bereich von anbaufreien Straßen (hier K 1) sind überdachte Schwimmbecken nach 1.3.3 innerhalb des Abstandes von 20,0 m von der befestigten Fahrbahnkante nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 16 - 23 BauNVO)

2.1 das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

a) Baugrenzen

b) die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze

c) maximale GRZ und  
maximale GFZ.

3. Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauG)

3.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

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

3.1.2 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger sein als der Giebel. Dabei bleiben Vorsprünge der Außenwände, die weniger als die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen, unberücksichtigt.

3.1.3 Bei Winkelhäusern gilt Absatz 3.1.2 für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.

3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

3.2.1 Die Sockelhöhen werden mit höchstens 0,5 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgesetzt.

3.2.2 Liegt das natürliche (vorhandene) Gelände mehr als 0,3 m tiefer als die Höhe der Erschließungsfläche nach 3.2.1, muß die Fläche zwischen Er-

schließungsfläche und Gebäude auf der ganzen Grundstückbreite aufgefüllt werden. Ausgenommen sind Rampen nach 1.2.2. Leichtes Gefälle (bis  $\pm 6\%$ ), Anheben oder Senken (bis  $\pm 0,3$  m) und Formen dieser Fläche ist zulässig.

- 3.2.3 Die seitlichen und die rückwärtigen Grundstücksteile können ebenfalls aufgefüllt werden. Die fertigen Geländehöhe benachbarter Grundstücke dürfen entlang der Grenzen in den Bauwischen nicht mehr als 0,5 m, sonst nicht mehr als 1,0 m Höhenunterschied aufweisen. Sichtbare Sockelhöhen von mehr als 1,2 m sind nicht zulässig.

### 3.3 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BBauG)

- 3.3.1 Die Absätze 1.2.2, 1.2.4 - 1.2.6, 1.3.2, 3.1.2, 3.2.1 - 3.2.3, 5.2.1. 5.2.2 und 5.3.1 - 5.3.5 gelten nicht für zum Zeitpunkt der Planfeststellung vorhandene Gebäude, zugehörige Wirtschaftsgebäude, Nebenanlagen und Einfriedungen sowie die Wiederherstellung und den Umbau.
- 3.3.2 Bei der Erweiterung und der Umgestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen können von den in Abs. 3.3.1 genannten Absätzen Befreiungen erteilt werden, wenn ihre Einhaltung zu offenbar nicht beabsichtigter Härte oder zur Verunstaltung führen könnte.

- 4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BBauG)
  - 4.1 Im Schutzbereich von Freileitungen ausgewiesene Gebäude dürfen erst errichtet werden, wenn die für die Unterbauung erforderliche Höhe und Sicherheit der Leitungen hergestellt ist, die Leitungen entsprechend der Darstellung im Plan verlegt sind und die Zustimmung der Versorgungsträger vorliegt.
  - 4.2 Wegen des nahegelegenen Flugplatzes ist die Höhe von baulichen Anlagen auf 141,0 m ü.NN. begrenzt.
  - 4.3 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzung vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Baugenehmigung nicht höher als 0,8 m über Oberkante Straßenrand sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.
- 5. Gestalterische Festsetzungen (§ 124 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. Walmdächer sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

5.2 Kniestöcke (Drempel)

- 5.2.1 Kniestöcke (Drempel) dürfen nur in den Teilgebieten, die im Plan bezeichnet sind und nur an eingeschossigen Gebäudeseiten ausgeführt werden.

- 5.2.2 Die Kniestock(Drempel)höhe (gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachsparren aus der Außenwandaußenseite) beträgt höchstens 0,7 m. Durch Rücksprünge der Außenwand, die insgesamt weniger als die halbe Gebäudebreite einnehmen, dürfen sich größere Kniestockhöhen ergeben.

5.3 Einfriedungen

- 5.3.1 Entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen und zwischen Erschließungsflächen und vorderen Gebäudefluchten dürfen Baugrundstücke bis 1,0 m hoch, gemessen von Oberkante Straßenrand, eingefriedet werden. Dies gilt nicht für Sichtflächen nach 4.3. Hecken und aneinanderschließende andere Gehölze gelten als Einfriedungen.

- 5.3.2 An geneigten Erschließungsflächen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,3 m waagrecht verlaufen. Dies gilt nicht für Sichtflächen nach 4.3.
- 5.3.3 Bei Eckgrundstücken gilt Abs. 5.3.1 nur für eine Grundstücksseite.
- 5.3.4 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor) erhalten.
- 5.3.5 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 vier Stellplätzen nicht voneinander getrennt werden.
- 5.3.6 Als Einfriedungen nach 5.3.1 werden nicht zugelassen:  
a) Maschendraht  
b) Mauern über 0,5 m Höhe.  
Einzelne Pfeiler bei den Eingängen und den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen bis 1,2 m Höhe errichtet werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 26. Juni 1980  
S T A D T V E R W A L T U N G



(Dr. Brix)  
Oberbürgermeister

61; Le/Dr.

*[Handwritten signature]*  
-9