

Bebauungsplan "**Amalienstraße - Süd**"

im Stadtbezirk Nr. 5

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (**BauGB**)
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

nach § 88 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**)
vom 09.12.1998 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

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

- 1.1 Die Bebauung ist als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Vergnügungsstätten, auch solche im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, sind (aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 18 BauNVO),

- 2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch:
 - 2.1.1 die Traufhöhe (TH), als Mindest- und Höchstmass, gemäß § 16 Abs.1 Nr 4 und § 18 BauNVO.
Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außenseite mit der Dachhaut (-Oberkante) bzw. der Oberkante der Wand, gemessen über Normal Null.
Die Traufhöhen sind in der Planzeichnung festgelegt.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch
 - 2.2.1 Baulinien § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
- 2.3 Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und 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 Firstrichtungen.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.2 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 4.2.1 Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m im Zufahrtsbereich (als Stauraum) zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz und zur Minderung von Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch Verkehrslärm sind folgende bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen:

5.1.1 Am Südrand des ausgewiesenen "Mischgebietes" (MI) ist in der Planzeichnung eine Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche ist

- a) entweder an der (südlichen) Grundstücksgrenze, anstelle einer Einfriedung, eine Schallschutzanlage (z.B. Schallschutzwand) mit mindestens der in der Planzeichnung als Mindestmass über NN festgelegten Traufhöhe zu errichten,
- b) oder an der (südlichen) Grundstücksgrenze innerhalb der "überbaubaren Grundstücksfläche" durch ein Gebäude mit schalldämmender Außenwand, einschließlich Fenster u.ä., der Schallschutz zu gewährleisten. Dazu muss die Wandhöhe dieses Gebäudes mindestens die über NN festgelegte Traufhöhe haben.

5.1.2 Schallschutz-Wände und -Einfriedungen müssen (auf der dem Verkehrslärm zugewandten Seite) eine hoch schallabsorbierende (schallschluckende) Oberfläche haben.

5.1.3 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen innerhalb der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen in den nach Süden gerichteten bzw. der geplanten Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäude-Umfassungsflächen (z.B. Wände und Dachflächen) einen Schalldämmwert entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) erfüllen.

Es werden gem. DIN 4109 i. V. m. der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) innerhalb des:

- LPB II ein erforderliches Schalldämmmaß von mind. 30 dB(A), entspricht Fenster der Schallschutzklasse 2,
- LPB III ein erforderliches Schalldämmmaß von mind. 35 dB(A), entspricht Fenster der Schallschutzklasse 3
- LPB IV ein erforderliches Schalldämmmaß von mind. 40 dB(A), entspricht Fenster der Schallschutzklasse 4 und
- LPB VI ein erforderliches Schalldämmmaß von mind. 50 dB(A), entspricht Fenster der Schallschutzklasse 5

festgesetzt.

Lärmschutzfenster in den vorgenannten Umfassungsflächen dürfen grundsätzlich nicht zu öffnen sein.

Der Lärmschutz kann auch durch Wintergärten, vor den Fenstern angebrachte (Acryl- oder Sicherheits-) Glasscheiben oder vorspringende Außenwandscheiben (durch die auch bei geöffnetem Fenster Lärmschutz besteht) erreicht werden.

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

6.1 Kulturdenkmale (Denkmäler nach Landesrecht) sind in der Planzeichnung dargestellt

6.2 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, diese 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 entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

6.3 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.

Neustadt an der Weinstraße, den 17.11.2004
STADTVERWALTUNG


Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

