



Bebauungsplan "Im Sandfeld", I. Änderung (Textfestsetzungen)

im Stadtbezirk Nr. 29

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

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

geltend für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes "Im Sandfeld"

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 **Gliederung der Baugebiete (§§ 1 - 11 BauNVO)**

1.1.1 Die beiden inneren Straßengevierte sind als "Reine Wohngebiete" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Wohngebäude.
Ausnahmsweise können die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen zugelassen werden.

1.1.2 Ansonsten sind im Plangebiet "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Wohngebäude und die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen.
Ausnahmsweise können die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 4 BauNVO zugelassen werden.
Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind unzulässig.

1.2 Am Nordwestrand des Plangebietes ist eine "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" für eine Kirche und einen Kindergarten festgesetzt, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

2.1.1 die maximale Grundflächenzahl (GRZ), gemäß § 19 BauNVO

2.1.2 die maximale Geschossflächenzahl (GFZ), gemäß § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO

2.1.3 die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.

2.2.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche (für die GRZ) sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Für solche Anlagen gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche (für die GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Keller oder Dachgeschossen), einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1 Die Bauweise ist in der Planzeichnung festgesetzt.
 - 3.1.1 Im Plangebiet ist größtenteils "offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der Planzeichnung ist angegeben, in welchen Teilen der Baugebiete
 - nur Einzelhäuser
 - nur Einzel- und Doppelhäuser
 - nur Hausgruppen oder
 - Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (o) zulässig sind.
 - 3.1.2 In einem Teil der "Reinen Wohngebiete" (nördlich des Kinderspielplatzes) ist "geschlossene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, um zusammenhängende Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zu ermöglichen.
 - 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden (in der Planzeichnung) bestimmt durch
 - 3.2.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 - 3.2.2 Umgrenzungen von Flächen für Garagen
 - 3.2.3 Auf den sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen können (aufgrund von § 23 Abs. 5 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe der dafür getroffenen Festsetzungen zugelassen werden.
 - 3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung (Firstrichtung des Hauptbaukörpers) bestimmt. Ist keine Hauptfirstrichtung eingezeichnet, ist sie wahlweise entweder parallel oder senkrecht zur vorderen (straßenseitigen) Baugrenze anzuordnen.
4. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)**
 - 4.1 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen (auf den überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Wenn in der Planzeichnung die "Flächen für Garagen" innerhalb der überbaubaren Flächen angegeben sind, gelten diese einschließlich der vorgelagerten Stellplatzflächen als Empfehlung.

- 4.2 Garagenbauten auf den "Flächen für Stellplätze" sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können auf den "Flächen für Stellplätze" offene Überdachungen (Carports) zugelassen werden, wenn die Konstruktion in einer pergolenartigen Holzkonstruktion ausgeführt wird (Pfosten-, Balken- und Zangenkonstruktion). Die Eindeckung muss in durchsichtigem, ebenem und farblosem Glas (Drahtglas) oder Acrylglas erfolgen. Der Stellplatz muss allseitig offen bleiben. Begrünung durch Kletter- und Schlingbepflanzung ist erwünscht. Nicht dieser Maßgabe entsprechend überdachte Stellplätze sind unzulässig, es sei denn, sie werden auf den "Flächen für Garagen" oder innerhalb der Baugrenzen errichtet.
- 4.3 Hat ein Gebäude zu zwei seitlichen Grundstücksgrenzen Abstandsflächen (Bauwiche) einzuhalten, sind Garagen und Stellplatzüberdachungen nur in einer solchen Abstandsfläche (an einer seitlichen Grenze) zulässig. Auch wenn die überbaubare Grundstücksfläche bzw. die "Fläche für Garagen" an beiden seitlichen Grenzen Garagenbauten erlaubt, darf eine Garage bzw. eine Stellplatz-Überdachung nur an einer seitlichen Grenze errichtet werden.
Bei zwei seitlichen Grenzabstandsflächen (Bauwiche) muss eine von jeglicher Bebauung frei bleiben.
- 4.4 Kfz-Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen, den "Flächen für Stellplätze" und vor Garagen auf deren Zufahrten zulässig.
Im Vorgartenbereich dürfen Stellplätze, Garagenzufahrten und Zugangswege auf höchstens der Hälfte seiner Fläche hergestellt werden, d.h. mindestens die Hälfte des Vorgartenbereiches darf gemäß Ziff. 7.5.2 und 7.5.4, nicht befestigt werden und ist zu begrünen.
- 4.5 Die Tiefe von Kfz-Stellplätzen beträgt mind. 5 m, wenn sie in der Planzeichnung nicht anders vermaßt ist.
- 4.6 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Terrassen und Sitzplätze, Müllboxen, Außentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste und Hauseingangsanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen, Gartenlauben, Hundezwinger) sind im Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) unzulässig.
- 4.7 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

5. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 In Teilen des Plangebietes, in denen vorrangig Familienheime geplant sind, sind in Wohngebäuden jeweils höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 6.1 Die Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden = EFH) wird mit max. 50 cm über der gemittelten fertigen Höhe (Oberkante) der an das Baugrundstück anstoßenden Straßenverkehrsfläche (Erschließungsfläche) festgelegt, wenn im Plan nichts anderes angegeben ist.
- 6.2 Bei (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden mit größeren Sockelhöhen dürfen diese beim Um- und Wiederaufbau ausnahmsweise beibehalten bzw. wiederhergestellt werden.

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

- 7.1 Das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, weist auf folgendes hin:
1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
 2. 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.
 3. Absatz 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

8. GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

8.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 8.1.1 Wenn in der Planzeichnung nichts anderes angegeben ist, sind nur geneigte Dächer als Sattel- und Walmdächer zugelassen.
- 8.1.2 Die zulässigen Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Wenn keine Dachneigung festgesetzt ist, sind die Nachbargebäude bezüglich Dachneigung und -form maßgebend.
Untergeordnete Gebäudeteile, wie Gauben, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen davon abweichende Dachneigungen erhalten.
- 8.1.3 Geneigte Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Dachpfannen einzudecken. Ausnahmsweise sind sich der Dachfläche unterordnende Sonnenkollektoren und Glaseindeckungen zulässig. Unbekieste Papp- oder Foliendächer, Well- und helle Faserzementplatten-Eindeckungen sowie farbige, durchscheinende Eindeckungen sind unzulässig.
- 8.1.4 Für Garagen an seitlichen Grundstücksgrenzen und mit diesen baulich zusammenhängenden Nebengebäuden sind grundsätzlich nur Flachdächer zulässig. Ausnahmsweise können Satteldächer für solche Gebäude an seitlichen Grenzen zugelassen werden, wenn
- als Grenzbau ein gleichartiges Gebäude mit gleicher Dachform und -neigung besteht oder errichtet werden soll und sich daran angepasst wird.
- 8.1.5 Neue Flachdächer sind zu begrünen. Die Dachflächen von Tiefgaragen und überdeckten Sammelgaragen müssen begrünt werden.
- 8.1.6 Begrünte Flachdächer müssen mit einer Erdschicht (Nährsubstrat) mindestens 8 cm dick abgedeckt werden und sollten insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten bepflanzt und so erhalten werden (Trockendach).
- 8.1.7 Bei bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer bisherigen Art, Dachneigung und Eindeckung bei Um- und Wiederaufbau beibehalten bzw. wiederhergestellt werden.

8.2 Kniestöcke (Drempel) (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 8.2.1 Kniestöcke sind nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss (d.h. nur direkt auf der Decke über dem Erdgeschoss) zulässig und dürfen maximal 0,90 m hoch sein.
- 8.2.2 Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind Kniestöcke unzulässig. Eine Aufkantung der Decke (über dem obersten Vollgeschoss) gilt über 30 cm Höhe als Kniestock.

- 8.2.3 Die Kniestockhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Oberkante der Rohdecke (über dem obersten Geschoss, das kein Dachgeschoss ist) und dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand-Außenseite mit der (Oberfläche) der Dachhaut.
- 8.2.4 Bei Gebäuderücksprüngen, die weniger als die halbe Länge der traufseitigen Gebäude-Außenwand einnehmen, dürfen sich bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss Kniestockhöhen von maximal 1,50 m (gemessen bis Oberkante der Dachhaut) ergeben.

8.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 8.3.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht den Anbauten) sind Dachgauben zulässig. 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.
- 8.3.2 Die Länge eines Dacheinschnittes darf bis zu einem Drittel der Trauflänge betragen, jedoch maximal 5 m. Unterhalb eines Dacheinschnittes muss die Dachfläche mindestens 1 m breit sein (Falllinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 8.3.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln (Giebelwand-Außenflucht) und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.

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

- 8.4.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig. Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 8.4.2 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zugelassen:
- a) Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen bis 0,40 m Höhe; einzelne Pfeiler dürfen bis 1,00 m hoch ausgeführt werden;
 - b) Holzzäune bis 0,50 m Höhe;
 - c) andere durchsichtige Umzäunungen bis 0,80 m Höhe, wenn sie mit Hecken, Stauden oder Gehölzen dicht hinterpflanzt sind;
 - d) winterharte Hecken bis 0,50 m Höhe und
 - e) einzelne Gehölze oder Gehölzgruppen bis 1,50 m Höhe, jedoch keine Koniferen.
- 8.4.3 Für Hausgruppen und -reihen können andere einheitliche Einfriedungen zugelassen werden. Ausnahmsweise kann die Wiederherstellung vorhandener Einfriedungen in gleicher Art und Höhe und gleichem Material zugelassen werden, wenn das für das Orts- und Straßenbild positiv ist.

- 8.4.4 In Sichtflächen an den Einmündungen und Kreuzungen von Straßen dürfen Einfriedung und Bepflanzung nicht höher als 0,80 m sein.
Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.
- 8.4.5 Pkw-Stellplätze bzw. Zufahrten zu Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.
- 8.4.6 Einzelne Stellplätze (insbesondere die Stellplätze vor den Garagen), die auf demselben oder verschiedenen Grundstücken nebeneinander liegen, dürfen grundsätzlich nicht auf beiden Seiten eingefriedet werden. Nur wenn die Stellplatzfläche mindestens 6 m (2 Stellplätze nebeneinander) breit ist, kann auf der zweiten Seite ausnahmsweise eine Einfriedung zugelassen werden.
- 8.5 **Unbebaute Flächen der Baugrundstücke** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
- 8.5.1 Die Vorgartenbereiche dürfen, mit Ausnahme des erforderlichen Zugangs, der Zufahrt bzw. des ausgewiesenen Stellplatzes nicht befestigt werden.
- 8.5.2 Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und der vorderen Baugrenze.
- 8.5.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsstätten oder Lagerflächen benutzt werden. Müllbehälter sind in Vorgärten ohne Sichtschutz unzulässig. Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.5.4 Nicht bebaute und unbefestigte Flächen sind gärtnerisch gestaltet anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.5.5 Pkw-Stellplätze bzw. Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder wassergebundener Decke, zu befestigen. Dies gilt nicht für Stellplätze in und auf Gebäuden.

Neustadt an der Weinstraße, den 06.11.2000
STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

