

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 22. Juni 1994
Az.: 35/405-03 NW-0/La Sp 12a

Bebauungsplan "Ober der Münzbrücke", I. Änderung,
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit §§ 1, 6, 12, 14, 16 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 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

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 86 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307) in der Fassung der Änderung vom 8. April 1991 (GVBl. S. 118)

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

- 1.1 Alle Bauflächen des Plangebietes sind als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.

2. **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
 - 2.1.1 die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
 - 2.1.2 die maximale Geschosßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Abs. 2-4 BauNVO und
 - 2.1.3 die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 Abs. 1 BauNVO
 - 2.1.4 Bei der Ermittlung der Geschosßflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.2 Die Bauweise wird festgesetzt
 - 2.2.1 als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 2.2.2 Im Plan ist eingetragen, in welchen Teilen des Baugebietes nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
 - 2.2.3 Die Gebäudelänge wird auf max. 16,0 m begrenzt. Bei Doppelhäusern gilt dieses Längenmaß für beide Doppelhaushälften zusammen.
 - 2.2.4 Wird eine Doppelhaushälfte an einer seitlichen Grenze zugelassen, so muß der Nachbar an derselben Grenze anbauen und sein Gebäude entsprechend anpassen.

- 2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch
- 2.3.1 Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.3.2 Umgrenzungen von Flächen für Garagen aufgrund § 23 Abs. 5 BauNVO

3. Nebenanlagen

- 3.1 Nebengebäude und Behelfsbauten werden nur innerhalb der Baugrenzen und auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen zugelassen.
Sind im Plan an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen für Garagen überbaubare Flächen ausgewiesen, so dürfen - wenn zwei seitliche Grenzabstandsflächen einzuhalten sind - Nebengebäude trotzdem nur in einer seitlichen Grenzabstandsfläche anstelle oder im Zusammenhang mit einer Garage gebaut werden. Eine der beiden seitlichen Grenzabstandsflächen muß von jeglicher Bebauung frei bleiben (seitliche Grenzabstandsfläche = Bauwich).
- 3.2 Balkone, Terrassen und überdachte Sitzplätze dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 15,0 m² auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 3.3 Müllboxen, Außentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste und Hauseingangsanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze, ober- und unterirdische Garagen sind außerhalb von überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Angaben im Plan innerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der vorgelagerten Stellplätze gelten als Empfehlung.
- 4.2 Sind im Plan an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen für Garagenbauten überbaubare Flächen ausgewiesen, so dürfen - wenn zwei seitliche Grenzabstandsflächen einzuhalten sind - Garagen trotzdem nur in einer seitlichen Grenzabstandsfläche gebaut werden. Eine der beiden seitlichen Grenzabstandsflächen muß von jeglicher Bebauung frei bleiben (seitliche Grenzabstandsfläche = Bauwich).

- 4.3 Die Garagentiefe beträgt max. 6,5 m, die Garagenbreite mind 3,0 m, wenn im Bebauungsplan nicht anders vermaßt. Die Kfz-Stellplatztiefe beträgt mind. 5,0 m, wenn im Bebauungsplan nicht anders vermaßt.
- 4.4 Zusätzlich erforderliche Kfz-Stellplätze können entlang der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche, bis zu einer Grundstückstiefe von max. 5,0 m, gemessen ab Hinterkante Gehweg, angelegt werden, wenn in der öffentlichen Verkehrsfläche keine Parkplätze, -streifen oder Haltebuchten auf der anschließenden Straßenseite angeordnet sind.

5. **Dächer und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 5.1 Allgemein sind Satteldächer mit 30° - 35° Dachneigung zulässig. Bei eingeschossigen, als Einzelhäuser ausgewiesenen Gebäuden sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 18° - 30° zulässig. Bei Gebäuden, für die der Plan keine Angaben über Firstrichtungen enthält, sind auch Flachdächer zulässig. Für Hausgruppen und -reihen können auch andere einheitliche Dachneigungen zugelassen werden.
- 5.2 Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
- 5.3 Gestalterisch wichtige Firstrichtungen sind im Plan vorgeschrieben. Sind im Plan zwei Firstrichtungen eingetragen, kann eine davon gewählt werden.
- 5.4 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseiten sein. Bei Winkelhäusern gilt dies für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche. Für Doppelhaushälften und bei schmalen Grundstücken können ausnahmsweise auch die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten kürzer als die Giebelseiten sein.
- 5.5 Kniestöcke (Drempel) sind unzulässig, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist. Sind Kniestöcke im Plan zulässig, dürfen sie nur direkt oberhalb des EG ausgeführt werden. Die Aufkantung der Decken über den obersten Geschossen gelten ab 0,3 m als Kniestock.
- 5.6 Geneigte Dächer sind mit dunkel engobierten Pfannen oder mit Kupfer, Schiefer oder Kunstschiefer einzudecken. Flachdächer sind dunkel zu bekiesen oder mit Kupfer einzudecken.

6. **Sonstige Festsetzungen**

- 6.1 Die Sockelhöhen (= Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) werden mit höchstens 50 cm über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgelegt.
- 6.2 Die Dächer von Tiefgaragen und überdeckten Sammelgaragen müssen begrünt werden.
- 6.3 Vorgärten an öffentlichen Straßen und an mit Gehrechten belasteten Flächen (§§ 9, 11 BauGB) sind gärtnerisch zu gestalten. Als Einfriedungen werden zugelassen:
- a) winterharte Hecken und Buschgruppen sowie Holzzäune bis maximal 1,50 m Höhe,
 - b) Mauern bis 0,50 m Höhe; bei fallendem Gelände höchstens bis auf 1,0 m Höhe waagrecht verlaufend,
 - c) andere Umzäunungen bis zu 1,0 m Höhe, wenn sie mit Hecken und Gehölzen dicht hinterpflanzt werden.
- 6.4 In Sichtflächen an den Einmündungen und Kreuzungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen nicht höher als 0,80 m sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.
- 6.5 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor) erhalten.
- 6.6 Die Brüstungen von Wohnterrassen und der Fuß und die Krone von Stützmauern sind intensiv zu begrünen.

7.1 **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 7.1.1 Im Bereich der elektrischen (20 kV-) Freileitungstrasse ist eine "Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" festgesetzt.
- 7.1.2 Am Westrand der Wohngebiete ist eine "Öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese -" (städt. Grundstücksfläche) festgesetzt.
- 7.1.3 Im Zusammenhang mit dem vorgenannten Schutzgrünstreifen ist eine "Private Grünfläche - Gartenland -" festgesetzt.

7.2 **Flächen für Landwirtschaft**

- 7.2.1 Nordwestlich der bestehenden elektrischen (20 kV-) Freileitungstrasse ist "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.
- 7.2.2 Die landwirtschaftlichen Wege (Wendewege zur Feldbewirtschaftung) sind als Rasenwege auszubilden.

7.3 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Schutzflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 und 25 BauGB)**

Am Nordwestrand der Wohngebiete ist eine (private) "Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzt. Dieser Fläche als Gemeinschaftsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) sind alle Grundstücke im Plangebiet zugeordnet, auf denen aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig sind.

- 7.3.1 Auf der "Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" sind folgende Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt, durch die gleichzeitig der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauung ausgeglichen werden soll:

Die "Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" ist unterhalb der Leitungstrasse in 15,0 m Breite als extensives Grünland anzulegen und durch einmalige Mahd im Oktober zu unterhalten. Ein 6,0 m breiter Streifen am östlichen Rand ist mit einer dreireihigen Baum- und Strauchpflanzung zu versehen und einzusäen. Die Artenauswahl ist aus einer Liste einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher zu treffen. Entlang des Schlittgrabens, Flurstück Nr. 4600/7, ist die nördliche Grabenböschung mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu unterhalten. Die südliche Grabenböschung sowie der Schutzgrünstreifen sind mit einer Stauchpflanzung zu versehen.

- 7.3.2 Das Grundstück Flurstück Nr. 4994/5 ist als Streuobstwiese anzulegen und extensiv zu unterhalten. Der südliche Teil der "Öffentlichen Grünfläche - Schutzgrün -" wird als Streuobstwiese angelegt.
- 7.3.3 Die Bepflanzung und Anlage der vorgenannten Flächen (Ziff. 7.3.1 und 7.3.2) hat in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- 7.3.4 Die landwirtschaftlichen Wege sind nicht zu befestigen.

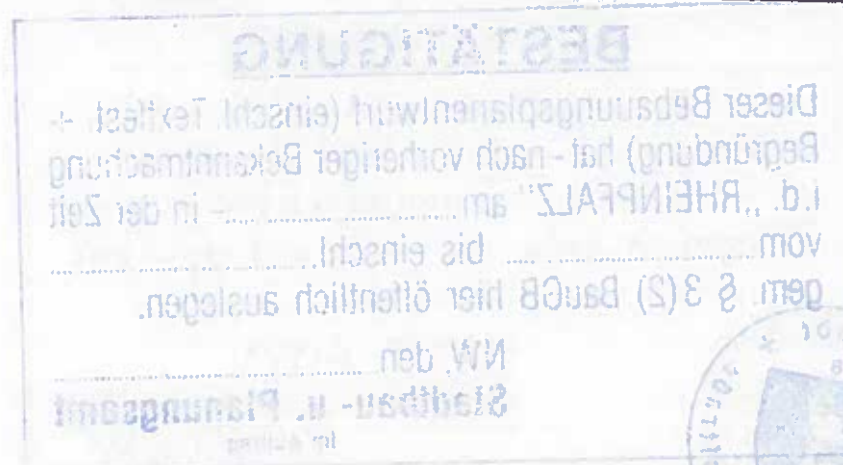
- 7.3.5 Auf der "Privaten Grünfläche - Gartenland -" sind mindestens zwei Obstbaum-Hochstämme anzupflanzen. Die Böschung zum Garten (Flurstück Nr. 4600/7) muß erhalten bleiben. Eine Einfriedung mit einer Mauer ist unzulässig.
- 7.3.6 Koniferen sind an den Grenzen der Wohngrundstücke nicht zulässig.
- 7.4 **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 7.4.1 für bauliche Anlagen (auch Aufschüttungen) in einem Abstand von bis zu 10,0 m zum Schlittgraben, Flurstück Nr. 4600/7 (auch Hörst- oder Flurgraben genannt), ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
- 7.4.2 Bauliche Anlagen auf Grundstücken, über denen sich die elektrische (20 kV-) Freileitung einschließlich ihrer Schutzstreifen befindet, bedürfen der Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens (Pfalzwerke).

Neustadt an der Weinstraße, den 16. März 1994
STADTVERWALTUNG


Dr. Weiler
Oberbürgermeister



Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 22. Juni 1994
Az.: 35/405-03 NW-0/La Sp 12a



Bezirksregierung Rheinl.-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 2. Juni 1994



BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am ~~13.03.25.03~~ in der Zeit vom ~~15.03.51.03~~ bis einschl. ~~14.03.48.03~~ gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 16.03.94
Stadtbau- u. Planungsamt
Im Auftrag *Walter*

