

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "Hüttbaum"

im Stadtbezirk Nr. 6

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 1a, 2, 6 und 7 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung
mit §§ 1, 3, 4, 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

GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN

nach § 86 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-14 BauNVO)

- 1.1 Im südlichen Teil des Plangebietes sind "Reine Wohngebiete" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Wohngebäude.
Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.
- 1.2 In den reinen Wohngebieten sind (aufgrund § 9 (1) Nr. 6 BauGB) höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 1.3 Im Nordwesten des Plangebietes sind "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften und nichtstörende Gewerbebetriebe. Die ansonsten in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur als Betriebe im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 2-6 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sowie §§ 16-23 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
- 2.1.1 die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO
- 2.1.2 die maximale Grundfläche (GR) in Quadratmetern und die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, wobei die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen sind.
- 2.1.4 die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2-4 BauNVO. Die Flächen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind mitzurechnen.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch
- 2.2.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO und Baugrenzen für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile
- 2.2.2 Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Nebengebäude (aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3. Die Bauweise wird festgesetzt
- 2.3.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
In einem Teil des Baugebietes sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

3.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1.1 Städtebaulich wichtige Firstrichtungen (der Hauptbaukörper) sind im Plan festgesetzt. Sind im Plan zwei Firstrichtungen eingetragen, kann eine davon gewählt werden.
- 3.1.2 Ist im Plan keine Firstrichtung angegeben, kann sie, parallel zu den Baugrenzen, gewählt werden.

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

- 3.2.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind die Sockelhöhen (= Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, EFH) mit maximal 30 cm über dem höchsten Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.
- 3.2.2 Die Sockelhöhe eines (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäudes darf bei dessen Umgestaltung, Erweiterung und Wiederaufbau ausnahmsweise wieder hergestellt werden.
- 3.2.3 Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche zur Freilegung der Kellergeschosse sind nicht zugelassen.
- 3.2.4 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen das bisherige Geländeniveau keinesfalls überragen. Ihre Oberkante einschließlich der Drän- und Filterschicht soll, wegen der erforderlichen Erdüberdeckung, mindestens 35 cm unter dem bisherigen Geländeniveau liegen.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

4.1. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 4.1.1 Stellplätze sowie ober- und unterirdische Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.1.2 Garagenbauten auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind unzulässig. Stellplätze dürfen nicht überdacht werden, es sei denn, sie werden auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen oder auf den überbaubaren Flächen errichtet.
- 4.1.3 Sind an beiden seitlichen Grenzen eines Baugrundstückes Garagen erlaubt, so ist dennoch nur an einer seitlichen Grenze eine Garage zulässig.
Eine von beiden seitlichen Grenzen muß von jeglicher Bebauung frei bleiben.
- 4.1.4 An einer seitlichen Grenze des Baugrundstücks darf die Länge von Garagen und von im Zusammenhang damit errichteten Nebengebäuden zusammen maximal 8,0 m betragen.

4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 4.2.1 In den Wohngebieten dürfen untergeordnete Nebenanlagen, wie nicht überdachte Terrassen, Sitz- und Grillplätze, bis zu einer Gesamtfläche von 15 m², sowie Müllboxen, Außentreppen und nicht überdachte Schwimmbecken bis 50 m² Wasserfläche, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 4.2.2 Nebengebäude in den Wohngebieten sind, auch wenn sie keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, nur innerhalb der Baugrenzen und auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen (an einer seitlichen Grundstücksgrenze) bis zu einer Gesamtlänge von 8,0 m im Zusammenhang mit Garagen zugelassen.
- 4.2.3 Auf den festgesetzten "Privaten Grünflächen" sind Nebengebäude und ähnliche bauliche Anlagen, auch wenn sie keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1. Die im Plan festgesetzten "Privaten Grünflächen - Weingarten -" sind als Rebflächen dauerhaft zu erhalten und kontinuierlich zu bewirtschaften. Vorhandene Trockenmauern sind zu erhalten und bei Bedarf instandzusetzen.
- 5.2. Im Nordosten des Plangebietes ist eine "Private Grünfläche - Parkanlage oder Weingarten -" festgesetzt.
- 5.3 Auf den in Ziff. 5.1 und 5.2 genannten "Privaten Grünflächen" sind Gebäude (auch Nebengebäude) und ähnliche bauliche Anlagen, auch wenn sie keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, unzulässig.
- 5.4 Südlich der Villa Lieberich-Merkel ist eine "Private Grünfläche - Parkanlage -" festgesetzt.
Auf dieser Grünfläche sind Gebäude (auch Nebengebäude) und ähnliche bauliche Anlagen, auch wenn sie keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1.1 Auf "Privaten Grünflächen - Weingärten -" sind mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" festgesetzt, um auf Dauer die Erschließung einzelner Baugrundstücke zu sichern.

6.2. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.2.2 Zu erhaltende Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt und in den Plan eingetragen.
- 6.2.3 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind intensiv, möglichst mit Sträuchern, zu bepflanzen. Dazu ist über der Oberfläche (der Filter- und Dränschicht) solcher Gebäude bzw. Gebäudeteile eine mindestens 35 cm dicke Vegetationsschicht anzuordnen.

7. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzliche Vorschriften und Denkmäler nach Landesrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 7.1 In den Plan eingezeichnet ist die Umgrenzung der "Denkmalzone Weingut Lieberich-Merkel".
- 7.2 Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen (Kulturdenkmale) sind im Plan gekennzeichnet.
- 7.3 Im Plangebiet sind archäologische Funde möglich. Deshalb wird folgender Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege - nachrichtlich übernommen:
1. 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 diese, sofern notwendig, überwacht werden 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 (§ 86 Abs. 1 und 6 LBauO)

8.1. Dächer (§ 86 Abs. 1 LBauO)

- 8.1.1 In Wohngebieten sind nur geneigte Dächer, insbesondere Sattel- und Walmdächer –jedoch keine Krüppelwalmdächer– zulässig.
Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit Flachdächern zugelassen werden.
- 8.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind unzulässig. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein.
- 8.1.3 Die Dachneigung von Sattel- und Walmdächern beträgt 30° (alter Teilung), wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist.
Bei Walmdächern darf die Neigung der Dachfläche auf den kürzeren Gebäudeseiten bis 45° betragen.
- 8.1.4 Geneigte Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken.
Unbekieste Papp- oder Foliendächer, helle Faserzementedeckungen sowie farbig durchscheinende Eindeckungen und geneigte Pappdächer sind unzulässig.
- 8.1.5 Flachdächer sind zu begrünen.
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).
Dies gilt nicht für die (bei Satzungsbeschluß) bereits bestehenden Gebäude.
- 8.1.6 Bei (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer Art, Dachneigung und Eindeckung bei Wiederaufbau bzw. -herstellung wieder hergestellt werden.

8.2 Kniestöcke (Drempel) (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 8.2.1 Nur bei eingeschossigen Gebäuden sind Kniestöcke bis maximal 0,90 m Höhe zulässig, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist. Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß sind Kniestöcke unzulässig.
- 8.2.2 Die Kniestockhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Oberkante Rohdecke (über dem obersten Geschoß, das kein Dachgeschoß ist) und dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand-Außenseite mit der (Oberfläche der) Dachhaut.

Aufkantung der Decke (über dem obersten Geschoß, das kein Dachgeschoß ist) gelten ab 0,30 m als Kniestock.
- 8.2.3 Von den vorstehenden Festsetzungen abweichende Kniestöcke bestehender Gebäude können aus denkmalpflegerischen Gründen beim Wiederaufbau wiederhergestellt werden.

8.3 Dachgauben und Dachausschnitte

- 8.3.1 Jegliche Dachaufbauten müssen sich der Dachfläche unterordnen. Nur unter folgender Maßgabe sind Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten zulässig. Zulässige

Gaubenformen sind: Giebelgaube, Walmdgaube, Schleppgaube, Fledermausgaube. Anstelle von Gauben werden ausnahmsweise auch Dachaus-schnitte zugelassen, wobei die Vorschriften für Schleppgauben analog gelten.

- 8.3.2 Die (vordere) Ansichtsfläche der Gaube muß mindestens 0,5 m gegenüber der Ausenflucht der traufseitigen Außenwand nach innen zurückgesetzt sein. Bei Dachausschnitten gilt dies analog für die Unterkante des Ausschnitts. Traufunterbrechende Dachgauben (auch Zwerchhäuser genannt) und solche, deren (vordere) Ansichtsfläche in der Flucht der darunterliegenden Außenwand liegt, sind dementsprechend unzulässig.
- 8.3.3 Der Mindestabstand der Gaube muß
- 2,0 m zur Außenflucht der Giebelwand bei Satteldächern und
 - 1,0 m zum Grat bei Walmdächern betragen.
- Der Abstand der Gauben untereinander darf 1,5 m nicht unterschreiten.
- 8.3.4 Bei Schleppdachgauben darf die Traufhöhe nicht mehr als 2,3 m über dem Rohfußboden des Dachgeschosses liegen. Die Traufhöhe der Gaube wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Dachhaut in der Flucht der Außenfläche der Gaubenwand gemessen. Bei Dachausschnitten gilt dies analog für die Oberkante des Ausschnitts.
- 8.3.5 Die (vordere) Ansichtsbreite der einzelnen Gaube darf, an der Gaube unten gemessen,
- bei Schleppdach- und Satteldachgauben sowie bei Flachdach- und bogenförmigen Gauben 2,50 m und
 - bei Dreiecks- (Spitzdach-) und Fledermausgauben 3,50 m nicht überschreiten.
- Die Summe der Ansichtsbreiten der Gauben darf
- bei Satteldächern höchstens 40 % und
 - bei Walmdächern höchstens 30 %
- der traufseitigen Außenwandlänge betragen.
- 8.3.6 Von den vorstehenden Textfestsetzungen abweichende Dachaufbauten und -gauben auf bestehenden Gebäuden können aus denkmalpflegerischen Gründen wiederhergestellt werden.

8.4 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 8.4.1 Entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen und bis zu den vorderen Gebäudefluchten dürfen Baugrundstücke bis 1,0 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßenrand, eingefriedet werden. Hecken und aneinanderschließende andere Gehölze gelten als Einfriedungen. Notwendige Stützmauern gelten bis zu 1,2 m Höhe als zulässige Einfriedungen.
- 8.4.2 An geneigten Erschließungsflächen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m waagrecht verlaufen.
- 8.4.3 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung oder sonstige Absperrung erhalten.

- 8.4.4 Als Einfriedungen nicht zugelassen sind Maschendrahtzäune und Mauern über 0,5 m Höhe, außer erforderliche Stützmauern. Einzelne Pfeiler bei den Eingängen und an den Grundstücksecken sind bis zu 1,2 m Höhe zugelassen.
- 8.4.5 Vorhandene Einfriedungen dürfen aus denkmalpflegerischen Gründen in gleicher Art, gleicher Höhe und gleichem Material wiederhergestellt werden.
- 8.4.6 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen nicht höher als 0,80 m über Oberkante Straßenrand sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen in den Sichtflächen angepflanzt werden.
- 8.5 Nichtbebaute Teilflächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
- 8.5.1 Die Vorgartenflächen dürfen, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und ausgewiesenen Stellplätze nicht befestigt werden.
Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht.
- 8.5.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - sind zu begrünen.
- 8.5.3 Pkw-Stellplätze (nicht die Fahrgassen) sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder ähnlichem, zu befestigen.
Dies gilt nicht für Stellplätze in oder auf Gebäuden.

Neustadt an der Weinstraße, den 23. September 1998
STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

