

STADT N E U S T A D T AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "Am Klausenberg, Teilgebiet KLAUSENBERGWEG",
im Stadtteilgebiet Nr. 6

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 und 6 Baugesetzbuch in Verbindung mit
§§ 1, 3, 4, 12, 14, 16 - 23 Baunutzungsverordnung

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 86 Abs. 1 und 6 Landesbauordnung

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

Zur Entscheidung

19. März 1998

vom

Az.: 37/405-03 NW-0/64a

Im Text verwendete Abkürzungen:

BauGB Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBI I. S. 2253)
 zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996
 (BGBI I. S. 1189)

BauNVO Baunutzungsverordnung
 in der Fassung vom 15. September 1977
 (BGBI. I. S. 1763)

LBauO Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz
 vom 08.März 1995 (GVBl. S. 19)

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung der Baugebiete (§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1.1 Die Baugebiete sind überwiegend als "Reine Wohngebiete" (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.2 In "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs.3 Nr. 3 ausnahmsweise zugelassen.

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 1.2.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.2.2 Sind im Bebauungsplan an beiden seitlichen Grenzen Garagenflächen ausgewiesen, so dürfen Garagen nur an einer Grenze gebaut werden. Eine von beiden seitlichen Grenzen eines Grundstückes muß von jeglicher Bebauung frei bleiben.
- 1.2.3 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,0 m, wenn im Plan kein anderes Maß angegeben ist.
- 1.2.4 Garagen dürfen entlang der Grenze nicht länger als 8,0 m sein.
- 1.2.5 Garagen und im Zusammenhang damit errichtete Nebengebäude nach Ziff. 1.3.2 dürfen die vordere und hintere Bauflucht überschreiten, wenn die Stellplatzmindesttiefe nach 1.2.3 dadurch nicht unterschritten wird und die Gesamtlänge nicht mehr als 11,0 m beträgt.
- 1.2.6 Garagenbauten auf den als Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig.
- 1.2.7 Unterirdische Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür festgesetzten Flächen (uGa) zulässig. Sie dürfen das bisherige Geländeniveau nicht überragen.
(Unterirdische Garagen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 35 cm zu versehen und intensiv zu begrünen. Die Anpflanzung von Sträuchern ist möglich und erwünscht -siehe Ziff. 5.6.2).

- 1.2.8 Kfz.-Stellplätze dürfen überdacht werden, wenn die Konstruktion in einer pergolenartigen Holzkonstruktion ausgeführt wird (Pfosten-Balken- oder Zangenkonstruktion). Die Eindeckung muß in durchsichtigem und farblosem Glas (Drahtglas) oder Acrylglas erfolgen und sollte aus gestalterischen Gründen zwischen den Balken vorgenommen werden. Der Stellplatz muß allseitig offen bleiben. Begrünung durch Kletter- oder Schlingpflanzen ist erwünscht.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, Nebengebäude jedoch nur auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen, zulässig mit den nachfolgend genannten Einschränkungen aufgrund § 23 BauNVO.
- 1.3.2 Hat ein Gebäude zwei seitliche Bauwiche, dürfen Nebengebäude nur in einem Bauwich errichtet werden. Ist in einem der Bauwiche eine Garage zulässig, dürfen Geräteschuppen und ähnliche Nebengebäude im Bauwich nur im baulichen Zusammenhang damit errichtet werden. Die Geamtlänge darf nicht mehr als 11,0 m betragen.
- 1.3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
- 2.1.1 die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) nach §§ 16, 17, 19, und 20 BauNVO,
- 2.1.2 die Zahl der Vollgeschosse gemäß 18 BauNVO,
- 2.1.3 die überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO.

- 2.2 Die Bauweise ist als offene Bauweise gemäß § 22 Abs.1 und 2 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet sind fast nur Einzelhäuser zulässig.

3. **Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen**

3.1 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 2 BauGB)**

- 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 als die Giebelseiten sein. Dabei bleiben Vorsprünge, die weniger als die Hälfte der Giebelseiten einnehmen, unberücksichtigt.

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

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

- 3.2.1 Wenn im Plan keine andere Festsetzung getroffen ist, werden die Sockelhöhen (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) mit höchstens 30 cm über folgenden Bezugshöhen festgelegt:

- a) Bei Geschözzahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben S (z.B. II^S) ist die Bezugshöhe die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche.
- b) Bei Geschözzahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben H (z.B. I^H) ist die Bezugshöhe der höchste Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden natürlichen Geländeoberfläche.
- c) Bei Geschözzahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben T (z.B. II^T) ist die Bezugshöhe der tiefste Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden natürlichen Geländeoberfläche.

- 3.2.2 Die Sockelhöhen bestehender Gebäude können wiederhergestellt werden.

4. Sonstige Festsetzungen

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

4.1.1 Teile des Plangebietes sind als "private Grünfläche -Gartenland-" ausgewiesen.

4.1.2 Auf den "privaten Grünflächen -Gartenland-" sind Geräteschuppen und ähnliche Gebäude (ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten) bis zu 10 m³ umbauten Raum zulässig, sofern die Grundstücksfläche mindestens 300 m² beträgt.

4.1.3 In der Umgebung der "Villa Augustahöhe" (Haardter Trep-
penweg 8) ist eine private Grünfläche -Parkanlage- aus-
gewiesen.

4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

4.2.1 Erhaltenswerte Bäume und Naturdenkmale sind gem. § 9 Abs. 1
Nr. 25b festgesetzt und in den Plan eingetragen.

4.3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetz-
lichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.3.1 Im Plan eingetragen sind Umgrenzungen von Gesamtanlagen
(Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen. Das Grund-
stück Fl.-Nr. 4611 ist in die Denkmalzone "Villa Augusta-
höhe" einbezogen, die zum größten Teil im Geltungsbereich
des Bebauungsplanes "Schanze-Sulzwiesen" liegt.

4.3.2 Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen (Kulturdenkmale),
sind im Plan gekennzeichnet.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 Abs. 1 und 6 LBauO)

5.1 Dächer

- 5.1.1. Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind nur geneigte Dächer zulässig. Garagen und Nebengebäude können mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 5.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleichgeneigt sein.
- 5.1.3 Geneigte Dächer sind mit naturfarbenen bis braunen Dachziegeln, entsprechend eingefärbten Pfannen oder mit Kupfer, Schiefer oder Kunstschiefer einzudecken. Unbekieste Papp- und Foliendächer, Well- und helle Asbestzement-Eindeckungen sowie farbig durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.
- 5.1.4 Sofern im Plan nichts anderes bestimmt ist, beträgt die Dachneigung 30° - $35^{\circ} \pm 3^{\circ}$ (alter Teilung).
- 5.1.5 Sofern ein Mansarddachgeschoß zulässig ist, beträgt für Mansarddach-Teile einer Dachfläche die Dachneigung 65° - 75° (alter Teilung).
- 5.1.6 Bei bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer Art, Dachneigung und Eindeckung wiederhergestellt werden.

5.2 Kniestöcke (Drempe)

- 5.2.1 Die Kniestockhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachsparren an der Außenseite der Außenwand. Aufkantung der Decke über dem obersten Geschoß gelten ab 0,30 m als Kniestock.

- 5.2.2 Bei eingeschossig zulässigen Gebäuden sind Kniestöcke nicht zugelassen.
- 5.2.3 Kniestöcke bei zweigeschossigen Gebäuden sind unzulässig. Bei eingeschossig geplanten, jedoch gemäß Bebauungsplan zweigeschossig zulässigen Gebäuden dürfen Kniestöcke bis 1,00 m errichtet werden.
- 5.2.4 Sind Kniestöcke unzulässig, dürfen sich jedoch durch Rücksprünge in der Außenwand, die insgesamt weniger als die Hälfte der Gebäudebreite (Traufseite) einnehmen, im Bereich der Rücksprünge Kniestöcke bis max. 1,0 m ergeben.
- 5.2.5 Bei bestehenden Gebäuden können vorhandene Kniestöcke wiederhergestellt werden.

5.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

- 5.3.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht den Anbauten) sind Dachgauben zulässig. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der (traufseitigen) Baukörperlänge nicht überschreiten, wobei die einzelnen Gauben höchstens 2,0 m breit sein dürfen. Die Traufhöhen der Gauben sind auf 2,30 m über der fertigen Fußbodenhöhe des Dachgeschosses begrenzt.
- 5.3.2 Anstelle von Dachgauben können auch Dacheinschnitte (Dachbalkone) ausgebildet werden, die jedoch höchstens 2,0 m breit sein dürfen.
- 5.3.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln mindestens 1,5 m und untereinander mindestens 1,0 m Abstand haben.
- 5.3.4 Bestehende Dachgauben können wiederhergestellt werden.

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

- 5.4.1 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.
- 5.4.2 An geneigten Erschließungsflächen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m waagrecht verlaufen.
- 5.4.3 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung oder sonstige Absperrung erhalten.
- 5.4.4. 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.
- 5.4.5 Vorhandene Einfriedungen können in gleicher Art, gleicher Höhe und gleichem Material wiederhergestellt werden.

5.5 Sichtschutzwände

- 5.5.1 Zwischen Baugrundstücken sind bis zu 2,0 m hohe und bis zu 5,0 m lange Sichtschutzwände zugelassen. Werden sie im Zusammenhang mit Garagen und Nebengebäuden errichtet, darf die Gesamtlänge 11,0 m nicht überschreiten. Die hintere Bauflucht darf bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Sichtschutzwände sind aus gleichem Material wie das Haus bzw. das Nachbarhaus oder aus Holz zu erstellen.

5.6 Nicht bebaute oder befestigte Teilflächen der Baugrundstücke
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

5.6.1 Die Vorgartenflächen und alle weiteren, nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

5.6.2 Unterirdische Garagen sind mit einer Vegetations-
schicht von mindestens 35 cm zu versehen und
intensiv zu begrünen. Die Anpflanzung von Sträuchern ist
möglich und erwünscht.

Neustadt an der Weinstraße, 8. Januar 1998

STADTVERWALTUNG



Dr. Weiler
Oberbürgermeister



g/611/NW/06klausb/bplan/textfest.doc

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 19. März 1998
Az.: 37/405-03 NW-0/64a