

vom ..- 1. März 1994.....

Az.: 35/405-03 NW-0/Mußb.6c..

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "Mußbach-Südost", 6. Änderung und Erweiterung (Fischgallwiesen)
im Ortsbezirk Mußbach

T E X T F E S T S E T Z U N G E N

nach § 9, Abs. (1), (2) und (6) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I, S. 2253),
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung
von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstel-
lung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
in Verbindung mit §§ 1, 4, 12, 14, 16 - 23 Baunutzungs-
verordnung (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 vom 8. April 1991 (GVBl. s. 118).

TEXTFESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
 - 1.1 Gliederung der Baugebiete
 - 1.1.1 Ebenso wie im angrenzenden Bereich des Baugebietes wird auch im Plangebiet der Erweiterung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Ausnahmen nach § 4 Abs.(3) werden nicht zugelassen.
 - 1.1.4 In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) des Plangebietes sind, wie auch in den angrenzenden Baugebieten, aufgrund von § 9 Abs.(1) Nr.7 BauGB, bei Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
 - 1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO)
 - 1.2.1 Stellplätze sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen, auf den überbaubaren Flächen und vor Garagen (auf den Zufahrten) zulässig.
Garagenbauten sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und den überbaubaren Flächen zulässig.
Angaben im Plan innerhalb der überbaubaren Flächen gelten einschließlich der vorgelagerten Stellplätze (Zufahrten) als Empfehlung.
 - 1.2.2 Stellplätze dürfen nicht überdacht werden, es sei denn, sie werden auf mit Garagen überbaubaren Flächen errichtet.
 - 1.2.3 Sind bei offener Bauweise an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen Garagen zulässig, (z.B. durch dafür ausgewiesene oder überbaubare Flächen), so dürfen Garagen nur an einer dieser Grenzen gebaut werden.
Bei zwei bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen zu seitlichen Grenzen muß eine von jeglicher Bebauung frei bleiben.
 - 1.2.4 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,0 m, wenn sich aus dem Plan kein anderes Maß ergibt.
 - 1.2.5 Garagen und im Zusammenhang damit errichtete Nebengebäude dürfen die vordere und hintere Bauflucht des Hauptgebäudes um bis zu 3,0 m überschreiten, wenn die Gesamtlänge nicht mehr als 12,0 m beträgt.
 - 1.2.6 Im Vorgartenbereich, zwischen Hauptgebäude und der Straße, sind Stellplätze grundsätzlich unzulässig; dies gilt nicht für Stellplätze vor Garagen (auf Garagenzufahrten).

- 1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 14 BauNVO)
- 1.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO, jedoch keine Nebengebäude, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Nebengebäude (Geräteschuppen u.ä.) sind nur auf den überbaubaren Flächen und den für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig, und nach Möglichkeit im Zusammenhang mit der Garage zu errichten.
- 1.3.2 Ist bei offener Bauweise an einer seitlichen Grundstücksgrenze eine Garage vorhanden oder (gemäß Ziff. 1.2.3) geplant, dürfen Nebengebäude (Geräteschuppen und ähnliches) nur an derselben seitlichen Grenze, gegebenenfalls im baulichen Zusammenhang mit der Garage errichtet werden.
Bei zwei bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen zu seitlichen Grenzen muß eine von jeglicher Bebauung frei bleiben.
- 1.3.3 Nicht überdachte Schwimmbecken können einschließlich des Umgangs mit einem Grenzabstand von mindestens 1,0 m angelegt werden.
- 1.3.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.(2) BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Auf Flächen, für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

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) gemäß § 19 BauNVO,
- 2.1.2 die maximale Geschosßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO und
- 2.1.3 die Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
- 2.1.4 die maximale Gebäudehöhe, gemäß § 16 Abs.(3) BauNVO, als Firsthöhe (FH).
- 2.2 Bei der Ermittlung der Grundflächen (für die GRZ) sind gemäß § 19 Abs.(4) BauNVO die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- Durch solche Anlagen darf die zulässige GRZ nur bis zu 50 % überschritten werden.

- 2.3 Die maximale Firsthöhe darf 8,0 m betragen.
- 2.3.1 Als Firsthöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußboden und dem höchsten Punkt einer baulichen Anlage, einschließlich Dachaufbauten (für Aufzüge u.ä)..
- 2.3.2 Schornsteine und Lüftungskamine dürfen die maximale Firsthöhe geringfügig überschreiten, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist.
- 2.2 Die überbaubaren Flächen werden bestimmt
- 2.2.1 durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO
- 2.2.2 für Garagen und Nebengebäude durch Umgrenzungen von Flächen für Garagen aufgrund § 23 Abs.5 BauNVO.
- 2.3 Die Bauweise wird festgesetzt
- 2.3.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO
- 2.3.2 Im Plan ist eingetragen, in welchen Teilen des Baugebietes nur Einzelhäuser, nur Einzel- und Doppelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig sind.
- 2.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)
- 2.4.1 Auf den im Plan gekennzeichneten Teilen der "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) werden die Grundstücksbreiten auf maximal 22,0 m beschränkt.
Als Grundstücksbreite gilt diejenige an der Erschließungsstraße, bei Eckgrundstücken die kürzere Seite. Bei Grundstücken, die nur teilweise an einer Straße liegen, ist die gemittelte Breite maßgebend.

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- 3.1.0 Städtebaulich wichtige Firstrichtungen sind im Plan vorgeschrieben. Sind im Plan zwei Firstrichtungen angegeben, kann eine davon gewählt werden.
- 3.1.1 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseiten sein.
Bei Winkelhäusern gilt dies für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.

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

- 3.2.1 Die Sockelhöhen werden mit höchstens 0,5 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgesetzt.
- 3.2.2 Liegt das natürliche (vorhandene) Gelände mehr als 0,3 m tiefer als die Höhe der Erschließungsfläche und nach 3.2.1, muß die Fläche zwischen Erschließungsfläche und Gebäude auf der ganzen Grundstücksbreite aufgefüllt werden. Leichtes Gefälle (bis $\pm 6\%$), Anheben und Senken (bis $\pm 0,3$ m und Formen dieser Fläche ist zulässig.
- 3.2.3 Die seitlichen Grundstücksteile können ebenfalls aufgefüllt werden. Die fertigen Geländehöhen dürfen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen nicht mehr als 0,5 m betragen. Entlang rückwärtiger Grundstücksgrenzen darf nur aufgefüllt werden, wenn der dortige Angrenzer dies auch tut. Am Rand des Baugebietes, zur "Fläche für die Landwirtschaft" oder "Grünfläche" hin, darf nicht aufgefüllt werden.

3.4 Grünflächen (9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- 3.4.1 Am Südostrand des Baugebietes ist eine "Private Grünfläche -Schutzgrün-" festgesetzt.
- 3.4.2 Innerhalb der "Privaten Grünfläche -Gartenland mit Immissionschutzstreifen-" sind keine befestigten Flächen (z.B. Terrassen, Weg- und Hofflächen) und keine baulichen Anlagen, die den Boden versiegeln (z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Schwimmbecken) zulässig.
- 3.4.3 Im Südosten des Plangebietes ist eine "Öffentliche Grünfläche -für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen-" festgesetzt.
- 3.4.4 Im Nordwesten des Plangebietes ist eine "Öffentliche Grünfläche -Parkanlage-" festgesetzt.
- 3.4.5 Im Norden und Osten des Plangebietes sind "Öffentliche Grünflächen -Schutzgrün-" festgesetzt.

3.5. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9, Abs.1 Nr. 18 a)

- 3.5.1 Im Norden des Plangebietes ist eine "Fläche für die Landwirtschaft -Rebland-" festgesetzt.
- 3.5.2 Entlang der östlichen Grenze des Baugebietes, zum Außenbereich hin, ist eine "Fläche für die Landwirtschaft" mit einem Wirtschaftsweg festgesetzt.

- 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs.1, Nr.20 BauGB) und Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Strächern (§ 9 ,Abs.1, Nr. 25 a BauGB)
- 3.6.1 Auf der "Öffentlichen Grünfläche -Parkanlage-" mit "Schutzgrün" (Immissionschutzstreifen) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
Entlang dem Süd-, West- und Ostrand der "Öffentlichen Grünfläche -Parkanlage-" ist ein mindestens 10 m breiter Pflanzstreifen anzulegen mit einheimischen standortgerechten Gehölzen, Pflanzabstand 1 m, z.B. Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche),
 Corylus avellana (Haselnuß), Cornus sanguinea (Hartriegel),
 Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose),
 Sambucus nigra (Hollunder),
und extensiv zu unterhalten.
- 3.6.2 Auf den festgesetzten Grünflächen sind wesentliche Veränderungen der Geländeoberfläche nicht zulässig.
- 3.6.3 Der Landwirtschaftsweg ist als Grasweg auszubilden.
- 3.6.4 Das Flurstück Nr. 12674 (mit 1332 qm Fläche) wird als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt.
In der auf den Beginn der Herstellung der Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode ist die Fläche mit 10 Obstbaum-Hochstämmen zu bepflanzen und mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Fläche ist extensiv, durch einmalige Mahd im Herbst, zu unterhalten.
- 3.6.5 Die "Öffentlichen Grünflächen -Schutzgrün- und -für landespfleger. Ausgleichsmaßnahmen-" sind in der, auf den Beginn der Herstellung der Erschließungsanlagen folgenden, Pflanzperiode zu bepflanzen.
- 3.7 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs.(1) Nr.21 BauGB)
- 3.7.1 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind gemäß § 9 Abs.(1) Nr.21 mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neustadt bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers belastet oder zu belasten.
4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 4.1 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen gemäß den Abs. 5.3.1 und 5.3.3, vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Baugenehmigung nicht höher als 0,8 m über Oberkante Straßenrand sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.
- 4.2 Im Osten des Plangebietes verläuft eine Starkstrom (110 kV)-Freileitung. Bei Bauvorhaben auf von ihr überspannten Grundstücken ist die Zustimmung des Versorgungsträgers erforderlich.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 86 Abs.(1) und (6) LBauO)

5.1 Dächer (§ 86 Abs.(1) LBauO)

- 5.1.1 Es sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig. Ausnahmsweise können Walmdächer (keine Krüppelwalme) zugelassen werden. Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 5.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein.
- 5.1.3 Geneigte Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Ziegeln, Pfannen oder ähnlichem, einzudecken. Unbekieste Papp- oder Foliendächer, Well- und helle Faserzement-eindeckungen, sowie farbig durchscheinende Eindeckungen und geneigte Pappdächer sind unzulässig.
- 5.1.4 Flachdächer sind zu begrünen. Begrünte Flachdächer müssen mit einer Erdschicht (Nährsubstrat) mindestens 8 cm dick abgedeckt, und sollten insbesondere mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern bepflanzt und so erhalten werden (Trockendach). Dies gilt nicht für die bereits bestehenden Gebäude.

5.2 Kniestöcke (Drempel)

- 5.2.2 Kniestöcke sind bis maximal 0,70 m Höhe zulässig. Die Kniestockhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Oberkante Rohdecke (über dem obersten Geschoß, das kein Dachgeschoß ist) und dem Schnittpunkt der Außenwand-Außenseite mit der (Oberfläche der) Dachhaut. Durch Rücksprünge in der Außenwand, die insgesamt weniger als die halbe Gebäudebreite einnehmen, dürfen sich Kniestockhöhen bis 1,50 m ergeben. Aufkantung der Decke (über dem obersten Geschoß, das kein Dachgeschoß ist) gelten ab 0,30 m als Kniestock.

5.3 Einfriedungen

- 5.3.1 Entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen und zwischen Erschließungsflächen und vorderen Gebäudefluchten dürfen Baugrundstücke bis 1,0 m hoch, gemessen von Oberkante Straßenrand, eingefriedet werden. Hecken und aneinander-schließende andere Gehölze gelten als Einfriedungen.

- 5.3.2 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor) erhalten.
- 5.3.3 Als Einfriedungen nicht zugelassen sind Maschendrahtzäune und Mauern über 0,5 m Höhe. Einzelne Pfeiler bei den Eingängen und an seitlichen Grenzen werden bis 1,20 m Höhe zugelassen.
- 5.3.4 Zur "Öffentlichen Grünfläche" und zur "Fläche für die Landwirtschaft" (und damit zum Außenbereich) hin sind als Einfriedungen nur dunkelgrüne Maschendrahtzäune (oder ähnliche Gitterzäune) bis 1,5 m Höhe zulässig.
Auf jeden Fall sind Mauern, Sichtschutzwände und Koniferenhecken unzulässig.
- 5.4 Nichtbebaute Teilflächen der Baugrundstücke
(§ 86 Abs.(1) Nr.3 LBauO)
- 5.4.1 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - sind zu begrünen.

Neustadt an der Weinstraße, den 06.12.1993
S T A D T V E R W A L T U N G


(Dr. Weiler)
Oberbürgermeister



1e 24.2.93/
p 03-02-93

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom - 1. März 1994

Az.: 35/405-03 NW-0/Müßb. 6c

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 06.08.93 - in der Zeit vom 16.08.93 bis einschl. 15.09.93 gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 06.12.93
Stadtbau- u. Planungsamt
Im Auftrag Waller

