



Bebauungsplan "Im Herzel"

im Ortsbezirk Haardt

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

GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN (Örtliche Bauvorschriften)

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

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1 Im Plangebiet ist ein "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO.
- 1.2 Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen werden (aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) als Ausnahmen nicht zugelassen.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch
 - 2.1.1 die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO
 - 2.1.2 die maximale Geschossfläche (GF), gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO
 - 2.1.3 die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) als Traufhöhe (TH), gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO.
- 2.2 Für die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gilt:
 - 2.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschossfläche ist nur im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen ausnutzbar.
 - 2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
 - 2.2.3 Die Höhe der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) wird begrenzt durch die maximale Traufhöhe (TH). Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut (-Oberfläche) bzw. der Oberkante der Wand.
Die maximal zulässige Traufhöhe wird in der Planzeichnung über Normal-Null (NN, Meereshöhe) als Bezugshöhe festgesetzt.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Plangebiet ist "offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 3.1.1 Es sind im Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig.

- 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.

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

- 4.1 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen (auf den überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind nur auf den dafür und auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Tiefe von Kfz-Stellplätzen beträgt mindestens 5 m, wenn sie in der Planzeichnung nicht anders vermaßt ist.
- 4.3 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.
- 4.4 Nebengebäude (z. B. Geräteschuppen, Gartenlauben, Hundezwinger) sind grundsätzlich nur zulässig auf den "Flächen für Garagen" und innerhalb der Baugrenzen (auf den überbaubaren Grundstücksflächen).
- 4.5 Ausnahmsweise kann je Baugrundstück ein Nebengebäude im rückwärtigen Bereich auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn seine Größe nicht mehr als 30 cbm umbauten Raumes umfasst.
Jedenfalls unzulässig sind Nebengebäude im Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze).
- 4.6 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 Da im Plangebiet 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 = OKEF) wird in der Planzeichnung als Maximalhöhe über Normal-Null (NN) für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgelegt.

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 wird 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 zu Tage kommende 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)**

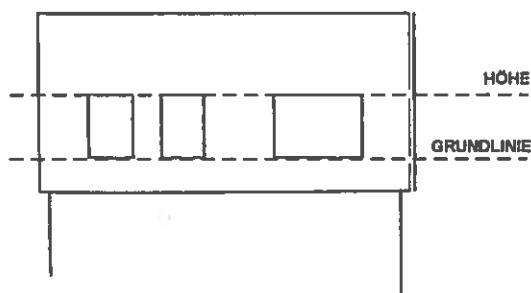
- 8.1.1 Dachform: Es sind nur geneigte Dächer als Satteldächer zulässig. Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern zu errichten. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen begrünt werden.
- 8.1.2 Dachneigung: Es ist eine Dachneigung zwischen 25° und 30° (alter Teilung) zulässig.
Untergeordnete Gebäudeteile, wie Gauben, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen davon abweichende Dachneigungen erhalten.
- 8.1.3 Dacheindeckung: 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 Neue Flachdächer sind zu begrünen. Begrünte Flachdächer müssen mit einer Vegetationsschicht (Nährsubstrat) mindestens 8 cm dick abgedeckt werden und sollten insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten bepflanzt und so erhalten werden (Trockendach).

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. Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind Kniestöcke unzulässig.
- 8.2.2 Eine Aufkantung der Decke über dem obersten Vollgeschoss (das kein Dachgeschoss ist) 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.

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

- 8.3.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht auf Anbauten und Garagen) sind Dachgauben zulässig, wobei die einzelnen Gauben maximal 2,50 m breit sein dürfen. Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 50 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten. Ihre Traufhöhe ist auf 2,30 m über der fertigen Fußbodenhöhe des (untersten) Dachgeschosses begrenzt. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf einer einheitlichen Grundlinie anzuordnen (vgl. untenstehende Skizze), und es ist jeweils ein einheitliches Format zu wählen.
- 8.3.3 Auf der von der Straßenverkehrsfläche abgewandte Gebäudeseite können anstelle von Dachgauben ausnahmsweise auch Dacheinschnitte (Dachbalkone) zugelassen werden.
- 8.3.4 Die Länge bzw. untere Ansichtsbreite eines Dacheinschnittes darf bis zu einem Drittel der Trauflänge betragen, jedoch maximal 5 m. Unterhalb eines Dacheinschnittes muss die Dachfläche mindestens 1,50 m breit sein (Falllinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 8.3.5 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln (Giebelwand-Außenflucht) und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.
- 8.3.6 Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche auf einer einheitlichen Grundlinie angeordnet werden und die gleiche Höhe einhalten (vgl. untenstehende Skizze). Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.



8.4 Parabolantennen (§ 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Es ist je Wohngebäude nur eine Antenne zulässig.
Parabolantennen dürfen nur auf Dachflächen angebracht werden.
Die Farbe der Antennenschüssel ist der Dacheindeckung anzupassen.

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

8.5.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig.
Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.

8.5.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen zugelassen:

- a) Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen bis 0,50 m Höhe; einzelne Pfeiler dürfen bis 1,00 m hoch ausgeführt werden;
- b) Holzzäune bis 0,50 Höhe;
- c) andere durchsichtige Umzäunungen (z. B. Drahtzäune) bis 0,80 cm Höhe, wenn sie mit Hecken, Stauden oder Gehölzen dicht hinterpflanzt sind;
- d) winterharte Hecken bis 0,80 m Höhe und
- e) einzelne Gehölze oder Gehölzgruppen bis 1,50 m Höhe, jedoch keine Koniferen.

Die Höhe der Einfriedungen wird über Oberkante der Straßenfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenrand) gemessen.

8.5.3 Kfz-Stellplätze bzw. Zufahrten zu Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.

8.5.4 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 Stellplätze mindestens 6 m (2 Stellplätze nebeneinander) breit ist, kann auf der zweiten Seite ausnahmsweise eine Einfriedung zugelassen werden.

8.5.5 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 und andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.

8.5.6 In Sichtfeldern (Sichtdreiecksflächen) an den Einmündungen und Kreuzungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzung nicht höher als 0,80 m sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden, wenn die Sicht nicht behindert wird.

8.6 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 8.6.1 Die Vorgartenflächen dürfen, mit Ausnahme des erforderlichen Zugangs, der Zufahrt bzw. des ausgewiesenen Stellplatzes nicht befestigt werden.
- 8.6.2 Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht.
- 8.6.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsstätten oder Lagerflächen benutzt werden. Müllbehälter sind in Vorgärten ohne Sichtschutz unzulässig.
- 8.6.4 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.6.5 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 Gebäuden.

Neustadt an der Weinstraße, den **21.10.2004**
STADTVERWALTUNG
In Vertretung

Ingo Röttingshöfer
Bürgermeister

