

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

- 9. Aug. 1994

vom

Az.: 35/405-03 NL-01 Gi 14

Bebauungsplan "Untere Teichwiesen", im Ortsbezirk Gimmeldingen

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (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

GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN (Örtliche Bauvorschriften)

nach § 86 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) in der Fassung der Änderung vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118)

TEXTFESTSETZUNGEN nach BauGB

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

- 1.1 Die ausgewiesenen Baugebiete sind als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen werden nicht 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 im Plan 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 Grundflächen (für die GRZ) sind gem. § 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.
 - 2.1.5 Bei der Ermittlung der Geschosßflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, nicht mitzurechnen.
- 2.2 Die Bauweise wird festgesetzt
 - 2.2.1 als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 2.2.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig

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

- 3.1 Nebengebäude werden nur innerhalb der Baugrenzen und auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen zugelassen.
- 3.2 Balkone und Terrassen dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 15 m² auch außerhalb der Baugrenzen liegen.
- 3.4 Stellplätze und Garagen sind außerhalb von überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 3.5 Garagenbauten auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind unzulässig. Kfz-Stellplätze dürfen überdacht werden, wenn die Konstruktion in einer pergolenartigen Holzkonstruktion ausgeführt wird (Pfosten-, Balken- und Zangenkonstruktion). Die Eindeckung muß in durchsichtigem, ebenem 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.

4. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)

- 4.1 Stellung der baulichen Anlagen
 - 4.1.1 Gestalterisch wichtige Firstrichtungen sind im Plan vorgeschrieben.
 - 4.1.2 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseiten sein.
- 4.2 Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 4.2.1 Die Sockelhöhen (= Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) werden mit höchstens 0,70 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgelegt.

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

- 5.1 Zur Kompensierung der Eingriffe in Natur und Landschaft (durch die zulässige Bebauung und Versiegelung) ist eine (private Grün-) "Fläche für landespflegerische Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen" als Gemeinschaftsanlage aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 22 BauGB festgesetzt. Dieser Fläche sind alle (privaten und öffentlichen) Grundstücke im Plangebiet zugeordnet, auf denen aufgrund der Bebauungsplan-Festsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig sind.
- 5.2 Im Anschluß daran ist eine "Private Grünfläche - Gartenland -" festgesetzt.

6. **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)**

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

- 6.1 Die landespflegerische Ausgleichsfläche ist in der auf den Baubeginn folgende Pflanzperiode mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzenliste zum landespflegerischen Planungsbeitrag, im Pflanzabstand von 1 x 1 m zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten.
- 6.2 Innerhalb der "Privaten Grünfläche - Gartenland ." sind keine befestigten Flächen (z.B. Terrassen, Weg- und Hofflächen) und keine baulichen Anlagen, die den Boden versiegeln (z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Schwimmbecken) zulässig.
- 6.3 Der landwirtschaftliche Weg ist als Grasweg auszubilden und nicht zu versiegeln.
- 6.4 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Fassadenbegrünung ist erwünscht.
- 6.5 Koniferen sind an den Grenzen der Grundstücke nicht zulässig.

7. **Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

- 7.1 Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist als "Fläche für die Landwirtschaft - Rebland -" festgesetzt.
- 7.1.2 Die landwirtschaftlichen Wege (Wendewege zur Feldbewirtschaftung) sind als Graswege auszubilden.

8. **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- 8.1 Auf Wunsch der Denkmalfachbehörde - Amt für Archäologische Denkmalpflege - wird auf folgendes hingewiesen:
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-, 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 Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN nach LBauO

9.1 Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 9.1.1 Zugelassen sind nur Satteldächer. Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 9.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinanderliegende Dachflächen müssen gleichgeneigt sein.
- 9.1.3 Die zulässig Dachneigung beträgt 32° - 38° (alter Teilung). Bei den seitlichen (kurzen) Flächen von Walmdächern kann die Dachneigung ausnahmsweise bis zu 7° über den zulässigen Neigungswinkel hinaus vergrößert werden.
- 9.1.4 Geneigte Dächer sind mit naturfarbenen bis braunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken. Die Eindeckung darf nicht in störendem Kontrast zu benachbarten Häusern stehen. Unbekieste Papp- oder Foliendächer, Well- und helle Faserzement- sowie farbig durchscheinende Eindeckungen sind nicht zugelassen. Flachdächer oder Flachdachteile sind zu begrünen.

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

- 9.2.1 Kniestöcke über 0,80 m Höhe sind unzulässig.
- 9.2.2 Die Kniestockhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen Oberkante Rohdecke (über dem obersten Geschoß, das kein Dachgeschoß ist) und dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand (-Außenseite) mit der Dachhaut-Oberkante. Aufkantung der Decke über dem obersten Geschoß gelten ab 0,30 m als Kniestock.
- 9.2.3 Bei Außenwandrücksprüngen, die insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Außenwandlänge betragen, erhöhen sich die zulässigen Kniestockhöhen auf 1,2 m im Bereich der Rücksprünge.

9.3 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 9.3.1 Dachgauben sind nur unter folgender Maßgabe zulässig:
Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 40 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten. Die Einzelbreite der Gauben ist auf höchstens 2,10 m beschränkt. Ihre Traufhöhe ist auf 2,30 m über der entsprechenden fertigen Fußbodenhöhe des Dachgeschosses begrenzt. Als Traufhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der Oberkante des fertigen (Dachgeschoß-)Fußbodens und dem Schnittpunkt der (Gauben-) Außenwand-Außenseite mit der Dachhaut bzw. Oberkante der Wand.

- 9.3.2 Anstelle von Dachgauben sind auch Dacheinschnitte zulässig. Unterhalb eines Dacheinschnittes muß die Dachfläche mindestens 1,20 m breit (Fallinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 9.3.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.

10. **Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 10.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig:
Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 10.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Baugrundstücke bis 1,20 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßen- bzw. Gehwegrand eingefriedet werden. Einfriedungsmauern dürfen nicht höher als 0,50 m sein; einzelne Pfeiler dürfen bis 1,20 m hoch ausgeführt werden.
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Maschendrahtzäune unzulässig.
- 10.3 Kfz-Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.
- 10.4 Zwischen Baugrundstücken, jedoch nicht im Vorgartenbereich, sind bis 1,50 m hohe Maschendrahtzäune als Einfriedungen zulässig.

11. **Nicht bebaute Teilflächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 11.1 Die Vorgartenflächen dürfen bis auf erforderliche Zufahrten und ausgewiesene Stellplätze nicht befestigt werden. Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.
- 11.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen, insbesondere die Vorgärten, sind zu begrünen.

Neustadt an der Weinstraße, den 02. Mai 1994
STADTVERWALTUNG


Dr. Weiler
Oberbürgermeister

