

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "SCHANZE - SULZWIESEN"
im Stadtteilgebiet Nr. 6

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9, Abs. (1), (2) und (6) Bundesbaugesetz
in Verbindung mit §§ 1, 3, 4, 12, 14, 16 - 20,
22 und 23 Baunutzungsverordnung

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 123, Abs. (1) und (5) Landesbauordnung

Im Text verwendete Abkürzungen:

BBauG Bundesbaugesetz
 i.d.F.v. 6.Juli 1979
 (BGBl. I S. 949)

BauNVO Baunutzungsverordnung
 i.d.F.v. 15.September 1977
 (BGBl. I S. 1763)

LBauO Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz
 vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53)
 i.d.F.v. 20.Juli 1982 (GVBl.S.264)

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 Am Haardter Treppenweg und am Kübelweg sind "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.2.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.2.2 Sind im Bebauungsplan in beiden Bauwischen Garagenflächen ausgewiesen, so dürfen Garagen nur in einem Bauwisch gebaut werden. Einer von beiden Bauwischen eines Grundstückes muß von jeglicher Bebauung frei bleiben.

1.2.3 Die Stellplatztiefe und die Tiefe vor 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 1.3.2 dürfen die vordere und hintere Bauflucht überschreiten, wenn die Stellplatzmindesttiefe nach 1.2.3 dadurch

nicht unterschritten 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 KFZ-Stellplätze dürfen überdacht werden, wenn die Konstruktion in einer pergolenartigen Holzkonstruktion ausgeführt wird (Pfosten-, Balken- oder Zangenkonstruktion). Die Andeckung muß in durchsichtigem, ebenen und farblosen 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 (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 in baulichem Zusammenhang damit errichtet werden.

Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 11,0 m betragen.

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 (GFZ) und die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) nach §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO,

2.1.2 die maximale Grundfläche (GR) in Quadratmetern,

2.1.3 die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO,

2.1.4 die überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO.

2.2 Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, (§§ 22, Abs. (1) und (2) BauNVO). Im größten Teil des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

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

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 Gebäude-seiten müssen länger als die Giebelseiten sein. Dabei bleiben Vorsprünge der Außenwände, 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) BBauG)

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 ohne zusätzlichen Buchstaben (z.B. I oder II) ist die Bezugshöhe die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche

- b) Bei Geschößzahlen 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 Geschößzahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben T ist die Bezugshöhe der tiefste Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden natürlichen Geländeoberfläche.

3.2.2 Die Sockelhöhen bestehender Gebäude können wiederhergestellt oder gefordert werden.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Flächen für Versorgungsanlagen

4.1.1 Wie im genehmigten Flächennutzungsplan ist westlich des Burgweges eine Fläche für Versorgungsanlagen -Wasser- gemäß § 9, Abs.(1) Nr. 12 BBauG ausgewiesen.

4.1.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

4.2 Hauptversorgungsleitungen

4.2.1 Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine Elektr. Hochspannungs-Freileitung gemäß § 9, Abs. (6) eingetragen.

- 4.2.2 Im Schutzbereich von Freileitungen geplante Gebäude dürfen nur so hoch sein, wie der nach den einschlägigen Vorschriften notwendige Mindestabstand zu den Leitungen es zuläßt. Solche Gebäude dürfen erst errichtet werden, wenn die Zustimmung des Versorgungsträgers vorliegt.
- 4.2.3 Im Schutzbereich der Freileitungen dürfen nur Sträucher und niedrigwachsende Bäume angepflanzt werden.
- 4.2.4 Zur Herstellung bzw. Sicherung öffentlicher oder gemeinschaftlicher Abwasserentsorgungsanlagen sind die im Plan ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrechten zu belasten zugunsten der Allgemeinheit bzw. des Eigentümers von Fl.-Nr. 4611/35.
- 4.3 Grünflächen (§ 9, Abs.(1) Nr.15 BBauG)
- 4.3.1 Im Westteil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche -Park- ausgewiesen.
- 4.3.2 Große Teile des Plangebietes sind als private Grünfläche -Gartenland- ausgewiesen.
- 4.3.3 In der Umgebung "Villa Augustahöhe" (Haardter Treppenweg) ist eine private Grünfläche -Park- ausgewiesen.

- 4.3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9, Abs. (1) Nr.20+25 und Abs.(6) BBauG
- 4.4.1 Am Hang oberhalb des Burgweges und am nördlichen Rand des Plangebietes sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9, Abs. (1) Nr. 20 ausgewiesen.
- 4.4.2 Auf den "Privaten Grünflächen - Gartenland -" sind Geräteschuppen und ähnliche Gebäude (ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten) bis zu 10 cbm umbautem Raum zulässig, sofern die Grundfläche mindestens 300 m² beträgt.
- 4.4.3 Erhaltenswerte Bäume und Naturdenkmale sind gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 25 b festgesetzt und in den Plan eingetragen.
- 4.4.4 Am Nordwestrand des Plangebietes ist die Mauer südlich des Sulzwiesenweges Biotop Nr. 150 der Biotop-Kartierung Rheinland-Pfalz als "geschützter Landschaftsbestandteil" (LB) nach § 9, Abs.(1) Nr. 20 BBauG festgesetzt.
- 4.5 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. (6) BBauG)
- 4.5.1 Im Plan eingetragen sind Umgrenzungen von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen. Es handelt sich um die Denkmalzonen "Hüllsburg" und "Villa Augustahöhe".

- 4.5.2 Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen (Kulturdenkmale) sind im Plan gekennzeichnet.
- 4.5.3 Im Bereich des Plangebietes, besonders innerhalb der im Plan eingetragenen Grabungsschutzzone, liegen vor- und frühgeschichtliche Funde. Deshalb ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, von allen Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 123, Abs. (1) und (5) LBauO)

5.1 Dächer

- 5.1.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind nur geneigte Dächer zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch 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 Asbestzementendeckungen sowie farbig durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.

- 5.1.4 Sofern im Plan nichts anderes angegeben 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 $65 - 75^{\circ}$ (alter Teilung).
- 5.1.6 Bei bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer Art, Dachneigung und Eindeckung bei der Wiederherstellung gefordert werden.

5.2 Kniestöcke (Drempel)

- 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 eingeschößig zulässigen Gebäuden sind Kniestöcke nicht zugelassen.
- 5.2.3 Kniestöcke bei zweigeschoßigen Gebäuden sind unzulässig. Bei eingeschößig 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 oder gefordert 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 2,00 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 oder gefordert werden.
- 5.4 Einfriedungen (§ 123 (1) Nr. 7 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 waagerecht 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 erforderlichen 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 oder gefordert werden.

5.5 Sichtschutzwände

- 5.5.1 Zwischen Baugrundstücken sind bis zu 2,00 m hohe und bis zu 5,00 m lange Sichtschutzwände zugelassen.

Werden sie in Zusammenhang mit Garagen und Nebengebäuden errichtet, darf die Gesamtlänge 11,00 m nicht überschreiten. Die hintere Bauflucht darf bis zu 3,00 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 (§ 123 (1) 5 LBauO)

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

Neustadt an der Weinstraße, den 14. Okt. 1988

STADTVERWALTUNG


(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom: 18.01.1989

Az.: 35/405-03-NW-0/66

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 14.03.1988 - in der Zeit vom 05.04.1988 bis einschl. 05.05.1988 gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 14. Okt. 1988
Stadtbau- u. Planungsamt
Im Auftrag



hülle

