

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "Unterer Mandelring", Ortsbezirk Haardt

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9, Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG)
i.V.m. §§ 1, 4, 5, 12, 14, 16, 17, 22 und 23
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

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 Bauflächen sind überwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

1.1.2 In dem im Plan mit WA 1 bezeichneten Teilgebiet können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nichtstörende Gewerbebetriebe nach § 4, Abs. 3, Ziff. 1 und 2 zugelassen werden.

1.1.3 Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist als "eingeschränktes Dorfgebiet" (MD 1) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 BauNVO wie folgt eingeschränkt.

1.1.4 Im "eingeschränkten Dorfgebiet" sind Tankstellen (§ 5 Abs. 2, Ziff. 10 BauNVO) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 5, Abs. 2, Ziff. 7 BauNVO) nicht zulässig.

Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen (§ 5, Abs. 2, Ziff. 6 BauNVO) sind nur zulässig, wenn sie nicht störend sind.

Die Tierhaltung ist auf den Eigenbedarf beschränkt.

1.1.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 4, Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

- 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; ausgenommen sind weitere nach LBauO notwendige Stellplätze gemäß 1.2.7.
- 1.2.2 Garagenbauten auf den als Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig. Kfz-Stellplätze dürfen überdacht werden, wenn die Konstruktion in einer pergolenartigen Holzkonstruktion ausgeführt wird (Pfosten-, Balken- oder Zangenkonstruktion).
- Die Eindeckung muß in durchsichtigem, ebenem und farblosem Glas (z.B. 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.
- 1.2.3 Sind im Bebauungsplan in beiden Bauwichen Garagenflächen ausgewiesen, so dürfen Garagen nur in einem Bauwich gebaut werden. Einer von beiden Bauwichen eines Grundstücks muß von jeglicher Bebauung frei bleiben.
- 1.2.4 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,0 m, wenn im Plan kein anderes Maß angegeben ist.
- 1.2.5 Garagen dürfen entlang der Grenze nicht länger als 8,0 m sein.

- 1.2.6 Garagen und im Zusammenhang damit errichtete Nebengebäude nach 1.3.2 dürfen die vordere und hintere Bauflucht überschreiten, wenn die Stellplatzmindesttiefe nach 1.2.4 dadurch nicht unterschritten und die Gesamtlänge nicht mehr als 11,0 m beträgt.
- 1.2.7 Weitere nach LBauO notwendige Stellplätze können entlang der öffentlichen, befahrbaren Verkehrsfläche mit 5,0 m Tiefe angelegt werden, wenn auf dieser Straßenseite keine Parkplätze oder -streifen, Haltebuchten, Grünflächen oder andere zur Straßeneinrichtung gehörende Anlagen und Gegenstände angeordnet oder vorgesehen sind.
- 1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
- 1.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 nach 1.2.3 zulässig, dürfen Geräteschuppen und ähnliche Gebäude im Bauwich nur im baulichen Zusammenhang damit errichtet werden. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 11,0 m betragen.
- 1.3.3 Oberdachte Schwimmbecken können außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn sie eigene Bauwiche erhalten und wenn mit diesen zusammen die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

- 1.3.4 Auf dafür im Plan ausgewiesenen überbaubaren Flächen im "eingeschränkten Dorfgebiet" (MD 1) sind nur eingeschobige, landwirtschaftliche Nebengebäude 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, 20 BauNVO
- 2.1.2 die Zahl der Vollgeschoße gem. § 16 BauNVO
- 2.1.3 die überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 BauNVO.
- 2.1.4 die Flächen für Stellplätze und Garagen

3. Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauG)

- 3.1 Flächen für die Landwirtschaft
- 3.1.1 Im Norden, Westen und Süden der vorgenannten Baugebiete sind Flächen für die Landwirtschaft (Rebland) festgesetzt.

- 3.2 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1, Ziff. 2 BBauG)
- 3.2.1 Städtebaulich wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Ist keine Firstrichtung angegeben, kann sie gewählt werden.
- 3.2.2 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger sind als die Giebelseiten. Dabei bleiben Vorsprünge, die weniger als die Hälfte der Giebelseiten einnehmen, unberücksichtigt.
- 3.2.3 Bei Winkelhäusern gilt Absatz 3.2.2 für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.
- 3.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
- 3.3.1 Die Sockelhöhen (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) werden mit max. 0,3 m über der gemittelten, fertigen Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgesetzt.
- 3.3.1 Bei eingeschößig geplanten, jedoch nach Bebauungsplan zweigeschoßig zulässigen Gebäuden kann ausnahmsweise eine Sockelhöhe von max. 1,20 m über der gemittelten Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche zugelassen werden.

- 3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
der Landschaft (§ 9 Abs. 1, Ziff. 20 und 25 BBauG)
- 3.4.1 Aufgrund § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG ist auf jedem
Baugrundstück in Hausnähe je ein Laubbaum zu pflan-
zen.
- 3.4.2 Soweit es im Hinblick auf die Versorgungsleitungen
möglich ist, sind entlang der Straße Bäume zu pflan-
zen.
- 3.4.3 Bei Stellplätzen nach Ziff. 1.2.7 sind jeweils zwei
Stellplätze mit einem Baum zu überstellen.
- 3.4.4 Die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1414 eingetragenen
Bäume sind zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind diese
Bäume gemäß DIN 18 920 zu schützen. Bauliche Anla-
gen müssen die in DIN 18 920 festgesetzten Mindest-
abstände von diesen Bäumen einhalten. Im Wurzelbe-
reich dieser Bäume dürfen Wege und ähnliche befe-
stigte Flächen nur wasser- und luftdurchlässig be-
festigt werden.

4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BBauG)
- 4.1.1 Im Schutzbereich der Freileitung geplante Gebäude dürfen nur so hoch sein, wie der nach den einschlägigen Vorschriften notwendige Mindestabstand zu den Leitungen es zuläßt, und solche Gebäude dürfen erst errichtet werden, wenn die Zustimmung des Versorgungsträgers vorliegt.
- 4.1.2 Im Schutzbereich der Freileitungen dürfen nur Sträucher und niedrigwachsende Bäume angepflanzt werden.
- 4.2.1 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzung vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Baugenehmigung nicht höher als 0,8 m über Oberkante Straßenrand sein. Sofern die Sicht nicht beeinträchtigt wird, dürfen einzelne hochstämmige Bäume angepflanzt werden.
- 4.3 Die in der "Verordnung zur Sicherung von Naturdenkmalen im Landkreis Neustadt an der Weinstraße" vom 21.4.1945, bekanntgegeben in den "Amtlichen Mitteilungen der Bezirksregierung der Pfalz" vom 10.6.1955 , Seite 65 ff, genannten 4 Naturdenkmale lfd.Nr. 78 (Eibe), 79 (Christdorn), 80 (Säuleneiche) und 81 (Ginkgo) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1414 werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 123 Abs. 1 und 5 LBAU)

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 naturroten bis braunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken. Unbekieste Papp- und Foliendächer, Well- und helle Asbestzementendeckungen sowie farbig durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.

5.2 Kniestöcke (Drempel)

- 5.2.1 Bei zweigeschoßigen Gebäuden sind Kniestöcke unzulässig. Aufkantung der Decken über den obersten Geschoßen gelten ab 0,30 m als Kniestock.
- 5.2.2 Bei eingeschößig geplanten, jedoch gemäß Bebauungsplan zweigeschoßig zulässigen Gebäuden dürfen Kniestöcke bis 1,00 m errichtet werden.
- 5.2.3 Sind Kniestöcke unzulässig, dürfen sich jedoch durch Rücksprünge in der Außenwand, die insgesamt weniger als die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen, im Bereich der Rücksprünge Kniestöcke bis max. 1,0 m ergeben.

5.3. Dachgauben und Dacheinschnitte

5.3.1 Auf der Vorder- und auf der Rückseite des Hauptbaukörpers (nicht der Anbauten) sind Dachgauben zulässig. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten, wobei die einzelnen Gauben höchstens 2,3 m breit sein dürfen. Ihre Traufhöhen sind auf 2,3 m über der entsprechenden fertigen Fußbodenhöhe begrenzt.

5.3.2 Auf der der Erschließungsfläche abgewandten Seite können anstelle von Dachgauben auch Dacheinschnitte (Dachbalkone) ausgebildet werden.

5.3.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln mind. 1,5 m und untereinander mind. 1,0 m Abstand haben.

5.4 Einfriedungen (§ 123 Abs. 1 Ziff. 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 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 Stellplätze, die auf einem oder mehreren Grundstücken nebeneinander liegen, müssen, wenn dies von der Längsneigung der Erschließungsfläche her möglich ist, auf einer Höhe angelegt werden und dürfen unter einer Gesamtbreite von zwei Stellplätzen nicht voneinander getrennt werden.
- 5.4.5 Als Einfriedungen nicht zugelassen sind Maschen- drahtzäune 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.
- 5.4.6 Vorhandene Einfriedungen können in gleicher Art, gleicher Höhe und gleichem Material wieder hergestellt oder gefordert 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 oder das Nachbarhaus oder aus Holz zu erstellen.

5.6 Nicht bebaute oder befestigte Teilflächen der
Baugrundstücke (§ 123 Abs. 1 Ziff. 5 LBauO)

5.6.1 Die Vorgartenflächen und alle weiteren, nicht be-
festigten Flächen der Baugrundstücke sind gärt-
nerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Neustadt an der Weinstraße, den 09. Feb. 1987
STADTVERWALTUNG



[Signature]
(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

Zur Verfügung

vom: 09. März 1987

Az.: 35/405-03-NW-Haardt-0/13

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplänenentwurf (einschl. Textfest. +
Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung
i.d. „RHEINPFALZ“ am 08.08.1986 - in der Zeit
vom 18.08.1986 bis einschl. 18.09.1986
gem. § 2a(6) BBauG hier öffentlich ausgelegen.

NW, den 09. Feb. 1987

STADTPLANUNGSAMT

i.A.

