

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "Im Hirschgarten" im Ortsbezirk Geinsheim

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 (1), (2) und (6) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m.
§§ 1, 4, 5, 12 - 20, 22 und 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 86 (1) und (6) Landesbauordnung (LBauO)

Im Text verwendete Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253)
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763)
LBauO	Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. Rh.-Pf. S. 307)

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung der Baugebiete (§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.11 Der südwestliche Teil des Plangebietes ist als "Dorfgebiet (MD)" nach § 5 BauNVO festgesetzt.
- 1.12 Der restliche Teil des Plangebietes ist als "Dorfgebiet mit Einschränkungen (MD 1)" gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund § 1 (5) BauNVO sind in diesem Gebiet Tankstellen und eine landwirtschaftliche Tierhaltung - mit Ausnahme einer Tierhaltung für den Eigenbedarf - nicht zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 1.21 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Angaben im Plan innerhalb der überbaubaren Flächen gelten einschließlich der vorgelagerten Stellplätze (Zufahrten) als Empfehlung.
- 1.22 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mind. 5,0 m, wenn im Plan nichts anderes angegeben ist.
- 1.23 Sind laut Plan an beiden seitlichen Grenzen Garagenflächen ausgewiesen oder möglich, so dürfen Garagen nur entlang einer seitlichen Grenze gebaut werden. Eine von beiden Abstandsflächen zu seitlichen Grenzen muß von jeglicher Bebauung frei bleiben.
- 1.24 Garagen der seitlichen Grenzen und im Zusammenhang damit errichtete Nebengebäude nach 1.32 dürfen die hintere Gebäudeflucht bis zu 3,0 m oder die vordere Gebäudeflucht bis zu 2,0 m überschreiten, wenn die Stellplatzmindesttiefe nach 1.22 eingehalten ist und die Gesamtlänge nicht mehr als 12,0 m beträgt.
- 1.25 Garagenbauten auf den als Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig.
- 1.26 Kfz-Stellplätze dürfen überdacht werden, wenn die Konstruktion in einer pergolenartigen Holzkonstruktion ausgeführt wird (Pfosten-, Balken- oder Zangenkonstruktion). Die Abdeckung 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.

- 1.27 Weitere, nach LBauO notwendige Stellplätze können entlang der öffentlichen, befahrbaren Verkehrsflächen mit 5,0 m Tiefe angelegt werden, wenn auf dieser Straßenseite keine Parkplätze oder -streifen, Haltebuchten, Grünflächen oder andere zur Straßeneinrichtung gehörende Anlagen oder Gegenstände angeordnet oder vorgesehen sind.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.31 Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nur mit den nachfolgend genannten Einschränkungen aufgrund § 23 BauNVO
- 1.32 Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Ist in einem der beiden Bauwiche eine Garage zugelassen (vergl. 1.23), dürfen Geräteschuppen und ähnliche Nebengebäude nur im baulichen Zusammenhang damit errichtet werden.
Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 12,0 m betragen.
- 1.33 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§§ 16 - 23 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

- 2.11 die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschosflächenzahl (GFZ) nach §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO;
- 2.12 die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO.
- 2.13 Für einzelne Grundstücke in überwiegend bebauten Bereichen des Plangebietes sind (gegenüber § 17 (1) BauNVO) erhöhte Grundflächen- und Geschosflächenzahlen gem. § 17 (9) BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO.
- 2.3 Für den größeren Bereich des Plangebietes ist offene Bauweise (0) gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt. In Teilgebieten sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Entsprechend der Bauweise in bereits überwiegend bebauten Teilen des Plangebietes ist nach § 22 (4) BauNVO Haus-Hof-Bauweise (einseitiger Grenzanbau) festgesetzt.

3. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

3.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 3.11 Städtebaulich wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben.
- 3.12 Bei Gebäuden mit dem Giebel zur Straße darf die Giebelbreite höchstens 11,0 m betragen.
- 3.13 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseite sein.
Dabei bleiben Vorsprünge der Außenwände, die weniger als die Hälfte der Giebelbreite einnehmen, unberücksichtigt.
- 3.14 Bei Winkelhäusern gilt die Ziffer 3.13 für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.

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

- 3.21 Die Sockelhöhen (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) werden mit höchstens 0,5 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsstraße festgesetzt.
- 3.22 Bei eingeschossig 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.
- 3.23 Die Sockelhöhen bestehender Gebäude können wiederhergestellt oder gefordert werden.
- 3.24 Liegt das natürliche (vorhandene) Gelände mehr als 0,3 m tiefer als die Höhe der Erschließungsfläche muß die Fläche zwischen Erschließungsfläche und Gebäude auf der ganzen Grundstücksbreite aufgefüllt werden. Ausgenommen sind Garagenzufahrten, die eine Steigung bzw. ein Gefälle bis $\pm 6\%$ aufweisen dürfen.
- 3.25 Die seitlichen und die rückwärtigen Grundstücksteile können ebenfalls aufgefüllt werden. Die fertigen Geländehöhen benachbarter Grundstücke dürfen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen nicht mehr als 0,5 m, sonst nicht mehr als 1,0 m Höhenunterschied aufweisen.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 4.11 Teile des Plangebietes sind als private Grünflächen - Gartenland - ausgewiesen. Diese Flächen sind als Nutz- bzw. Ziergärten nutzbar.

- 4.12 Im Osten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche - naturbelassene Grünfläche - ausgewiesen, um die Vegetation dort zu erhalten und zu entwickeln.
- 4.2 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BauGB)
- 4.21 In den (im Plan eingetragenen) 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.
- 4.22 Die dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude (unbewegliche Kulturdenkmale) sind im Plan gekennzeichnet.

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

5.1 Dächer

- 5.11 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind nur geneigte Dächer zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 5.12 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleichgeneigt sein.
- 5.13 Auf den für I + D- (eingeschoßig mit nach LBauO anzurechnendem Dachgeschoß) und für II-geschoßige Bauweise ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind nur Satteldächer zulässig. Wenn im Plan nichts anderes ausgewiesen ist, beträgt die Dachneigung für I- und I + D-geschoßige Gebäude 40° - 50° und für II-geschoßige Gebäude 25° - 30°.
- 5.14 Geneigte Dächer sind mit naturroten bis braunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken. Unbekieste Papp- und Foliendächer, Well- und helle Asbestzement-eindeckungen sowie farbig durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.

5.2 Kniestöcke (Drempel)

- 5.21 Auf den mit I + D ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind Kniestöcke bis 1.00 m zulässig.
- 5.22 Bei zweigeschoßigen Gebäuden sind Kniestöcke unzulässig. Aufkantung der Decken über den obersten Geschoßen gelten ab 0.30 m als Kniestock.
- 5.23 Bei eingeschößig geplanten, jedoch gemäß Bebauungsplan zweigeschoßig zulässigen Gebäuden dürfen Kniestöcke bis 1.20 m errichtet werden.
- 5.24 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. 1.00 m ergeben.
- 5.25 Die Kniestockhöhe wird als Höhendifferenz zwischen dem Rohboden des Dachgeschoßes und dem Schnittpunkt der Sparrenoberkante mit der Außenkante der traufseitigen Außenwand gemessen.

5.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

- 5.31 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 2.30 m sein dürfen. Ihre Traufhöhen sind auf 2.30 m über der entsprechenden fertigen Fußbodenhöhe begrenzt.
- 5.32 Auf der der Erschließungsfläche abgewandten Seite können anstelle von Dachgauben auch Dacheinschnitte (Dachbalkone) ausgebildet werden.
- 5.33 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln mindestens 1.50 m, untereinander mind. 1.00 m Abstand haben.

5.4 Einfriedungen (§ 86 (1) Ziff. 3 LBauO)

- 5.41 Entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen und bis zu den vorderen Gebäudefluchten dürfen Baugrundstücke bis 1.00 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßenrand, eingefriedet werden. Hecken und aneinanderschließende andere Gehölze gelten als Einfriedungen. Notwendige Stützmauern gelten bis zu 1.20 m Höhe als zulässige Einfriedungen.

- 5.42 An geneigten Erschließungsflächen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m waagrecht verlaufen.
- 5.43 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung oder sonstige Absperrung erhalten.
- 5.44 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.
- 5.45 Als Einfriedungen nicht zugelassen sind Maschendrahtzäune und Mauern über 0,50 m Höhe, außer erforderlichen Stützmauern. Einzelne Pfeiler bei den Eingängen und an den Grundstücksecken sind bis zu 1,20 m Höhe zugelassen.
- 5.46 Vorhandene Einfriedungen können in gleicher Art, gleicher Höhe und gleichem Material wieder hergestellt oder gefordert werden.
- 5.5 Sichtschutzwände
- 5.51 Zwischen Baugrundstücken sind bis zu 2,00 m hohe und bis zu 5,00 m lange Sichtschutzwände zugelassen. Werden sie im 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 oder das Nachbarhaus oder aus Holz zu erstellen.
- 5.6 Nicht bebaute oder befestigte Teilflächen der Baugrundstücke (§ 86 (1) Ziff. 3 LBauO)
- 5.61 Die Vorgartenflächen und alle weiteren, nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Neustadt an der Weinstraße, den 26. April 1989
STADTVERWALTUNG

Ohnesorge
Oberbürgermeister

Zur Verfügung

vom: 12. Juli 1989

Az: 35/405-03-NW-GEINS-0/8

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat nach vorläufiger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 2.12.1988 - in der Zeit vom 12.12.1988 bis einschließlich 12.1.1989 gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen

26. April 1989

NW, den

Stadtbau- u. Planungsamt

Im Auftrag



26. April 1989

Zur Verfügung

Vom: 1. Juli 1989

Ar.: 22/89-01-NW-Plan-01