

ZEICHENERKLÄRUNG In der zeichnerischen Festsetzung ist dargestellt wo bei den einzelnen Hauskörpergruppen der Grenzanbau zu erfolgen hat. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE Bei allen Grundstücken mit mehr als 3 Geschoßen GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES ist die Stellplatzverpflichtung nach der Landesbauordnung dahingehend zu erfüllen, daß GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG mindestens 75% der erforderlichen Stellplätze GRUND - GESCHOSS -FLÄCHENZAHL FLÄCHENZAHL in der Tiefgarage nachgewiesen werden. • • • • • • FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN: (gemäß § 9 Abs. 4 ALLGEMEINES WOHNGEBIET BBauG sowie § 123 SONDERGEBIET 1. Dachform ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE Es sind sowohl Sattel- als auch Walmdächer zugelassen. Die Hauptfirstrichtung ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ein-ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND getragen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind im Bereich von Eckgrundstücken zulässig. GRUNDFLÄCHENZAHL Dachdauben sowie Dacheinschnitte werden in dem gesamten Baugebiet zugelassen. Die Länge GESCHOSSFLÄCHENZAHL der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen jedoch 1/3 der jeweiligen Dachfrontlänge nicht NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG überschreiten. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 1,50 m und bei Dacheinschnitte von mindestens 0,50 m einhalten. AN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IST GRENZBEBAUUNG Die Dachneigung muß bei freistehenden Häusern zwischen 25° und 45° betragen. Ausnahmen hiervon können in be-ZWINGEND VORGESCHRIEBEN gründeten Einzelfällen zugelassen werden. Die Dachneigung bei Hausgruppen muß einheitlich 300 betragen. **←** FIRSTRICHTUNG Ausnahmen können zugelassen werden bei Hausgruppen denen eine einheitliche Planung zugrunde liegt. Als Dacheindeckungsmaterial werden Ton und Betonziegel, ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE Schiefer sowie schieferähnliches Material zugelassen. Im Bereich der Hausgruppen muß die Dach-BESTEHENDE / AUFZUHEBENDE GRUNDSTUCKSGRENZE eindeckung einheitlich sowohl in Material als auch in Farbe erfolgen. GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE Kniestöcke GARAGEN / TIEFGARAGEN Kniestöcke sind im gesamten Baugebiet nur bis zu einer Höhe von 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette zulässig. STELLPLÄTZE ÖFFENTLICH 4. Sockelhöhe BESTEHENDES WOHN-/NEBENGEBÄUDE Die Sockelhöhe darf bei 2-geschoßigen Häusern das Maß von 0,50 m und bei Wohnblocks ein solches ABZUREISSENDE GEBÄUDE von 1,20 m, bezogen auf die Gehweghinterkante nicht überschreiten. Bei der Höhenbestimmung von KINDERSPIELPLATZ ÖFFENTLICH Nebengebäuden sowie ginfriedungsmauer ist als Bezugmaß die Höhe Gehweghinterkante zugrunde zu EINFRIEDUNGSMAUER 5. Garagen und Stellplätze TRAFOSTATION Werden Garagen in Kellern angeordnet, so muß zwischen der Straßenflucht und der Stelle an der SUKZESSIONSFLÄCHE -GRÜNLANDdie Ausfahrt der Kellergaragen das Straßenniveau erreicht, noch eine waagrechte Standfläche von 5,0 m ANPFLANZEN/ERHALTUNG VON BÄUMEN Länge liegen. Die Rampenneigung darf 14% nicht überschreiten. Von ebenerdigen Garagen ist ein mindestens 5.0 m tiefer Stellplatz anzuordnen. EIN -/AUSFAHRT . Einfriedungen UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN Blockbaugrundstücke dürfen straßenseitig nicht UND STRÄUCHERN / UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT eingefriedet werden. Grundstückseinfriedungen mit lebenden Hecken, die eine Höhe von 0,80 m nicht BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN überschreiten sind jedoch zulässig. Werden sonstide Baugrundstücke eingefriedet, so darf dies nur in transparenter Form bis zu einer GRÜNFLÄCHEN (ÖFFENTLICH) Höhe von 1.20 m erfolgen. In Sichtwinkelbereichen darf die Einfriedung bzw. die Bepflanzungshöhe das Maß von 1.00 m Höhe nicht überschreiten. Zur freien Landschaft hin wirkende Stützmauern im Bereich des Hochufergeländes sind nur bis zu einer A) BEGRENZUNG: Höhe von 1,20 m zulässig und müssen durch entsprechende Bepflanzung eingegrünt werden. Im Norden: Durch die Umgehungsstraße (B 39) ausschlie-. Außenanstriche Im Osten: Durch die Grundstücke Pl.Nr.3722/22, 3722/24. Alle baulichen Anlagen dürfen nicht in greller Farbe 3692/4 ausschließlich, durch das Grundstück verputzt oder angestrichen werden. Verblendungen mit glasiertem Material und auffallen-Pl.Nr. 3862/1 einschließlich, durch eine Teilfläche der Pl.Nr. 3861 (Renngraben) dem Putzmuster sind unzulässig. ausschließlich sowie der Grundstücke Pl.Mr. 8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Ziffer 1,25 BBauG, 3839/2, 3839/3 jeweils einschließlich. Im Süden: Durch die Grundstücke Pl.Nr. 3861 (Renn-Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb des graben). Pl.Nr. 3535 (Renngraben) jeweils Baugebietes sind zu erhalten. ausschließlich. Entlang des Renngrabens sind die vorhandenen Gehölze Im Westen: Durch die Grundstücke Pl.Nr. 3222/8,3222/6, zu erhälten und insbesondere im Bereich der vorge-3249/20, 3249/23 (Closweg) jeweils einsehenen Bebauung auf ehemaligen landwirtschaftlichen schließlich. Hofstellen durch Neuanpflanzungen lückenlos zu B) BEGRÜNDUNG: (§ 9 Abs. 8 38auG) schließen. Alle Grundstücke im Bereich des Hochufers, die zur Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan freien Landschaft hin orientiert sind, müssen gegen entwickelt. Er konkretisiert dessen Vorgaben und erdiese entsprechend durch bodenständige Bäume und setzt die für daselbe Gebiet erstellten Bebauungspläne "Vogelgesang – Änderungsplan I" und "Vogelgesang – Änderungsplan I, 1. vereinfachte Änderung." Sträucher abgepflanzt werden. Stützmauern die zur freien Landschaft hin wirken, sind durch Rankpflanzen entsprechend einzugrünen

Die Neuaufstellung wurde insbesondere aus folgenden

Veränderungen ergeben sich durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Hofstelle südlich der Straße Im-Lammsbauch zugunsten einer 1-geschoßigen Wohnbebauung.

Weitere Veränderungen der Bebauung ergeben sich im Bereich verschiedener Bauquartiere mit 1-geschoßiger Reihenhausbebauung. Hierbei insbesondere bedingt durch die Anderung der Dachform (ursprünglich Flach-

Der im Bauquartier zwischen Remlingstraße-Bernatzstraße-Alois-Gruber-Weg öffentliche Spielplatz ist entfallen, nachdem eine Notwendigkeit für diesen Platz nicht mehr

Zusätzlich enthält der Neufassungsplan weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen. Der Bebauungsplan enthält außerdem grünordnerische Festsetzungen im Sinne dos § 17 Landespflegegesetz (Grünordnungsplan zum Bebauungsplan), insbesondere bezüglich der Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Die Festsetzungen sind sowohl aus städtebaulichen

als auch aus landschaftspflegerischen und Umwelt-

- zur Gestaltung und Raumbildung größerer Frei-

- zur Verbesserung des lokalen Stadtklimas sowie

- zur Erhaltung wertvollen Baumbestandes und zur Herstellung einer Ortsrandeingrünung im Bereich

nen der Umgehungsstraße ist im Bebauungsplan ein Lärmschutzwall ausgewiesen. Dieser ist bereits fer-

Ein Sozialplan nach § 13 BBauG ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan zu einem großen Teil bereits verwirklicht ist und durch die restliche Realisierung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten sind.

Ein zusätzliches Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich. Für die vorgesehene Nutzung und Bebauung im Bereich der Bernatzstraße wird soweit erforderlich, eine entsprechend privatrechtliche

Für die restliche Realisierung werden voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 200 000,-- DM entstehen. Entsprechende Haushaltsmittel sind bereits

C) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BBauG)

gemäß § 11 BBauG ausgewiesen.

Bestandteil dieses Planes.

Ziff. 1.3 BBauG).

chenzahl zur Anwendung.

nicht überschreiten.

nahmen vorgesehen werden, wenn

stehen (§ 17 Abs. 10 BauNVC). R.Ausgleichsmaßpahmerkvorgesehen werden.

1. Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO und im Bereich des Priester-

2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind von

lässigen Anlagen nicht störende Gewerbebetriebe

und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht

3. Die Mindestgröße der Grundstücke für freistehende Häuser muß 300 qm und die der Reihen- und

4. Innerhalb der 1-geschoßigen Bebauung im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle

südlich der Straße Im Lammsbauch wird entspre-

chend § 4 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, daß dort

zulässig sind. (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen

5. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzung kommen für

den gesamten Planbereich die entsprechend der

5. Im Einzelfall künner von der Zahl der Vollge-

jeweils zugelassenen Geschoßzahl in § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl und Geschoßflä-

schoße bzw. den Nutzungsziffern GRZ und GFZ Aus-

1. städtebauliche Gründe diese rechtfertigen,

2. sonstige öffentliche Belange nicht entgegen-

ragenanlagen innerhalb von Vollgeschoßen unbe-

rücksichtigt. Die zulässige Geschoßfläche ist um die Plächen notwendiger Garagen, die unter

der Geländecherflüche hergestellt werden, zu

3. Auf den micht überbauberen Grundstücksflächen sind Nebenahlagen im Sinne von § 14 BauNVO

nerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Größe von 30 com zugelassen. Diese sind jedoch

möglichst zusammengefaßt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze anzuordnen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen

sind kraftfahrteudatstellplätze nur zulässig,

Slockbehauung sind als Tiefgaragen auszubilden.
Auf die zeichnerische Ausweisung der geplanten Tiefga-

ragen in .lam wurde verzichtet. Diese sind in Ger nach der jeweiligen planerischen KonzeptioGnstigsten Grundstücksbereich anzulegen.

10. Dwischen der Abfahrtsrampe der Tiefgaragen und seitlich angrenzenden öffentlichen Wegeflächen

-Baraiche die besondere Bauweise festgesetzt.

ກພຣ ein Abstand von mindestens 2 m eingehal-ten werdengs <u>1 Garyo</u>l

ri. Bej verschiedenen Baukörpern und Hausgruppen wird

eine Länge von 50 m überschritten. Es wird für diese

wenn sie 1/3 der Gesamtlänge des Morgartens

o. Alle erforderlichen Garagen im Bereich der

erhühen (§ 212, Abs. 4 und 5 BauNVC).

Doppelhäuser mindestens 150 qm betragen (§ 9,

den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zu-

seminars und der Klosteranlage als Sondergebiet

Zur Abschirmung des Baugebietes gegen Lürmemissio-

Gründen notwendig:

gesehen wurde.

und Sträuchern.

dach nunmehr Satteldach).

schutzgründen erforderlich

flächen und Straßenzüge

tiggestellt und begrünt.

des Renngrabens.

Regelung erfolgen.

(siehe auch Ziffer 6 letzter Absatz)

bare Grünflüchen anzulegen-

Die Dachfläche von Unterflurgaragen sind als begeh-

GENEHMIGUNGSVERFAHREN §2a(6) BBauG IN DER ZEIT VOM 08.12.86 PLANES WURDE VOM STADTRAT BIS 12.01.87 OFFENTLICH AUS. AM 17.4.86 BESCHLOSSEN WAHREND DER AUSLEGUNG GINGEN - BE-DER STADTRAT AM ---- BESCHLUSS 2) DIESER BESCHLUSS WURDE GEMASS § 2 (1) BBauG AM 3. 7. 86 ORTSÜBLICH DIE BESCHWERDEFUHRER WURDEN MIT BEKANNTGEMACHT. SCHREIBEN VOM — UBER DAS ERGEBNIS S BESCHLUSSES IN KENNTNIS GESETZT FESTSETZUNGEN) ERFOLGTE DURCH DEN DURCHGEFÜHRT. STADIRAT AM 27.03.87. 4) DER STADTRAT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT UND HAT AM 18.11.86 ANGENOMMEN. MIT DATUM VOM 1.8.87 RECHTSKRAFT SPEYER, DEN 28.07.87 5) DIE AUSLEGUNG WURDE AM 25.11.86 ORTSUBLICH BEKANNTGEMACHT.

GEMÄSS §§ 8-12 BBauG j. V. m. § 24 GEM. O. UND § 2 DER HAUPTSATZUNG VOM 3.9.1979 SOWIE § 123 ABS. 5 LBau0

DEM B-PLAN LIEGT DAS KARTENMATERIAL DES KATASTERAMTES SPEYER VOM MAI 1986

DEN 01.06.1987 BEZIRKSREGIERUNG RHEINHESSEN-PFALZ

FÜR GENEHMIGUNGSVERMERKE DER BEZIRKEREGIERUNG

MIT VERFÜGUNG VOM 01.06.1987

AZ. 35/405-03-SP-0/17c NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN »VOGELGESANG« **NEUFASSUNG**

MASSTAB 1:1000

GEPRUFT ≟ GEÄNDERT

AUFGESTELLT : MAI 1986 GEZEICHNET : SKRZYPCZAK /BAYER BEARBEITET :