

Leininger Unterhof, Änderung und Erweiterung 1 mit Änderung
1 zum Bebauungsplan Südwest II - Abschnitt III
im Juli 1989

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 1. Juli 1987 (BGBl. I 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977
(BGBl. I S. 1763)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1. Gebietsteil G

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

- 1.1.1. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 und 6 BauNVO genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in dem Gebietsteil G nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2. Gebietsteil A, B, C, D, E und F Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

- 1.2.1. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 genannten Nutzungsarten von Vergnügungsstätten, insbesondere Geld- und Glücksspielstätten, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

- 1.2.2. Die in § 7 Abs. 3 genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den Gebietsteilen A, B, C, D, E und F nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 17 BauNVO)

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt begrenzt:

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Leininger Unterhof, Änderung und Erweiterung 1 mit Änderung 1 zum Bebauungsplan Südwest II - Abschnitt III, im Juli 1989

- 2.2. Die Grundflächenzahl (GFZ) darf in dem Gebietsteil G einen Wert von 0,4 und in den Gebietsteilen A,B,C,D,E und F einen Wert von 1,0 nicht überschreiten.
- 2.3. Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf im Gebietsteil G einen Wert von 1,0, im Gebietsteil C einen Wert von 1,6, in dem Gebietsteil B einen Wert von 2,0 und in den Gebietsteilen A,D,E und F einen Wert von 2,2 nicht überschreiten.
- 2.4. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf im Gebietsteil C einen Wert von zwei Vollgeschossen, im Gebietsteil B einen Wert von drei Vollgeschossen, im Gebietsteil A,D und F einen Wert von vier Vollgeschossen, im Gebietsteil E einen Wert von fünf Vollgeschossen, im Gebietsteil G einen Wert von zwei Vollgeschossen nicht überschreiten, wobei im Gebietsteil G das dritte Vollgeschos ausschließlich im Dachraum liegen darf.
- 2.5. Die Werte für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gelten die Höchstwerte, dabei können die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1. Die Bauweise wird für die Gebietsteile A,E,F und G als offene Bauweise und in den Gebietsteilen B,C,D als geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 3.2. In den Gebietsteilen A,E und F sind nur Einzelhäuser und im Gebietsteil G Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1. Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO können nach den Vorschriften der LBauO in der jeweils gültigen Fassung errichtet werden.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Leininger Unterhof, Änderung und Erweiterung 1 mit Änderung 1 zum Bebauungsplan Südwest II - Abschnitt III, im Juli 1989

4.2. Vor Garagen ist jeweils ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe vorzusehen.

5. Verkehrsflächen und Sichtwinkel
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. Die Flächen innerhalb des Sichtwinkels zwischen der L 453 und der Tiefenthaler Straße sind von jeder Bebauung - ausgenommen Einfriedungen nach Nr. 11 - freizuhalten. Anpflanzungen dürfen - gemessen von der Oberkante Gehwegbelag - eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

6. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

7.1. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind, soweit sie in der Planzeichnung festgesetzt sind, vom Angrenzer auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

Festsetzungen nach LBauO

- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974, in der Fassung vom 20. Juli 1982

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Leininger Unterhof, Änderung und Erweiterung 1 mit Änderung 1 zum Bebauungsplan Südwest II - Abschnitt III, im Juli 1989

8. Dachgestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 8.1. Im Gebietsteil A sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Im Gebietsteil B Walm- und Mansardendächer, im Gebietsteil C und D Sattel-, Flach-, Walm- und Mansardendächer, im Gebietsteil F Flach-, Walm- und Mansardendächer und im Gebietsteil G Sattel-, Walm- und Mansardendächer zulässig.
- 8.2. Die Dachneigung beträgt im Gebietsteil A 0 - 35 Grad, im Gebietsteil E 25 - 30 Grad, im Gebietsteil G 30 - 45 Grad.
- 8.3. Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaufußboden des Dachgeschosses und der Oberkante Dachhaut) sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- 8.4. Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind ab einer Dachneigung von mindestens 35 Grad und bei Mansarddächern bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m je Dachaufbau zulässig. Innerhalb einer Dachfläche können mehrere gleichartige Dachaufbauten kombiniert werden, wenn ihre Gesamtbreite die halbe Länge der Dachfläche nicht überschreitet. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten des Gebäudes muß mindestens 1,50 m betragen. Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 8.5. Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen, Dachbalkone) sind nur an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite des Gebäudes zulässig. Die Breite der Dacheinschnitte darf das Maß von einem Drittel der Dachflächenlänge nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Dacheinschnitte von den Giebelseiten muß mindestens 1,50 m betragen.
- 8.6. Als Dacheindeckung sind nur rot- und brauntonige Ziegel oder Betondachsteine zulässig.

9. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 9.1. Verkleidungen der Außenwandflächen eines Gebäudes mit

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Leininger Unterhof, Änderung und Erweiterung 1 mit Änderung 1 zum Bebauungsplan Südwest II - Abschnitt III, im Juli 1989

glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff, Asbestzement, Bitumen- oder Metallelementen sind nicht zulässig. Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:
Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

- 9.2. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Reklame und Werbetafeln bei Gewerbe- und sonstigen Betrieben nicht in den Verkehrsraum hineinragen. Ausnahmsweise können diese max. 0,50 m in den Verkehrsraum hineinragen, wenn eine mind. Durchfahrtshöhe von 4,00 m gewährleistet ist, dabei können die örtlichen Gegebenheiten ausnahmsweise berücksichtigt werden.

10. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 36 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 10.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.
- 10.2. Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Vorderkanten der Gebäude (Vorgärten) sind Nutzgärten, Lager- und Arbeitsflächen nicht zulässig.

11. Einfriedungen (§ 36 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 11.1. Als Einfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Gebäude sind nur Hecken oder als Hecken in Verbindung mit einem beidseitig eingewachsenen Maschendrahtgeflecht bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 11.2. Ausnahmsweise sind die Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraumes mit einer Bruchsteinmauer (Sandstein) zulässig. Die Höhe der Einfriedung wird mit 0,80 m über angrenzender Gehweghöhe verbindlich zulässig. Die Einfriedung darf nur durch notwendige Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Leininger Unterhof,
Anderung und Erweiterung 1 mit Änderung 1 zum Bebauungsplan
Südwest II - Abschnitt III, im Juli 1989

12. Standplätze für Abfallbehälter
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 12.1. Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und abzupflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

B. Hinweis

13. Landesamt für Denkmalpflege

Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. Nr. 10, Seite 159 ff vom 07. April 1978)

und die Bestimmungen der VO vom 06.09.1908 i.d.F.v. 05.01.1956 über Ausgrabungen und Funde (GVBl. Nr. 1 a Sondernummer Pfalz Seite 19) zu beachten.

Danach ist jeder zutage kommende archaologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Bei allen Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege mindestens 3 Wochen vorher zu informieren.

Stadtverwaltung Grünstadt
im Juli 1989
Gustavus, Bürgermeister