



I. Fertigung

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "Jesuitengarten-Nord", Abschnitt E (Hofstück)

TEXTFESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BBauG.

I. Fertigung Genehmigt

mit Verfü. v. 20. Juli 1977

Az. 405-03 - NW-K04

Neustadt an der Weinstraße,

den 20. Juli 1977

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz



Im Auftrag:

(Candidus)



1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die überwiegend bebauten Flächen des Ortskerns am Hirschhornring sind als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Die an den alten Ortskern an der Erlenbergstraße und an die o.a. Flächen anschließenden Bauflächen einschließlich der Fläche für den Kindergarten sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.3 Ausnahmen nach § 4 (3) 1. BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.
- 1.4 Die übrigen Neubauflächen sind als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.
- 1.5 In bestimmten Teilen des reinen Wohngebietes (WR) sind gemäß § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16, 17 und 23 BauNVO festgelegt durch:
- a) Baugrenzen,
 - b) die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze und als bindend festgesetzt),
 - c) maximale Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosflächenzahlen (GFZ).

2.2 Für den westlichen Teil des Dorfgebietes (MD) am Hirschhornring sind gemäß § 17 (8) erhöhte Grund- und Geschoßflächenzahlen ausgewiesen.

2.3 Garagengeschosse werden gemäß § 21a (3) und (4) BauNVO nicht auf die Grund- und Geschoßflächenzahl angerechnet.

3. Nebenanlagen

3.1 Nebengebäude und Behelfsbauten werden außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen nicht zugelassen. Ausgenommen sind Müllboxen und unter Ziff. 3.2 bis 3.5 beschriebene bauliche Anlagen. Ausnahmen für Nebengebäude können auf den als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Grundstücken zugelassen werden.

3.2 Terrassen und überdachte Sitzflächen dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 15,0 m auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden; jedoch nicht im Bauwich.

3.3 Balkone sind bis zu 10 % der nach dem Bebauungsplan zulässigen Grundfläche außerhalb der Baugrenzen gestattet, jedoch nicht im Bauwich. Sie dürfen nicht mehr als zwei Meter, höchstens aber bis zur Hälfte in die zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze verbleibende Fläche hineinragen.

3.4 Außentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste und Hauseingangsanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

3.5 Nicht überdachte Schwimmbecken können außerhalb der Baugrenzen mit einem Frenzabstand von mind. 1,0 m errichtet werden. Auf Grundstücken, deren

Nutzung die zulässige GFZ nicht erreicht, dürfen überdachte private Schwimmbecken (Hallenbäder, Saunen und dergleichen) auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern die insgesamt zulässige GFZ nicht überschritten wird.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 Bei Geschosßbauten sind mindestens 40 % der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen oder in voll überdachten Sammelgaragen unterzubringen.

4.2 Stellplätze, ober- und unterirdische Garagen sind außerhalb von überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze nach 4,5. Angaben im Plan innerhalb der überbaubaren Flächen gelten einschl. der vorgelagerten Stellplätze als Empfehlung.

4.3 Garagenbauten auf den als Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig. Stellplätze dürfen nicht überdacht werden, es sei denn, sie werden auf den als Garagenflächen ausgewiesenen Flächen errichtet. 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 freibleiben.

4.4 Die Garagentiefe beträgt max. 6,5 m, die Garagenbreite mind. 3,0 m, wenn im Bebauungsplan nicht anders vermaßt. Die Kfz-Stellplatztiefe beträgt mind. 5,0 m, wenn im Bebauungsplan nicht anders vermaßt.

insb. erforderlich!

- 4.5 Zulässige Kfz-Stellplätze können entlang der öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen, bis zu einer Grundstückstiefe von max. 5,0 m, gemessen ab Hinterkante Gehweg, angelegt werden, wenn in der öffentlichen Verkehrsfläche keine Parkplätze, -streifen oder Haltebuchten auf der gleichen Straßenseite angeordnet sind.

5. Dächer

- 5.1 Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer. Für freistehende Garagen und Nebengebäude sind Flach- und Satteldächer zulässig. Für Hausgruppen und -reihen können auch andere einheitliche, von den Angaben im Plan abweichende, Dachneigungen zugelassen werden.
- 5.2 Gestalterisch wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Ist im Plan keine Firstrichtung angegeben, kann sie gewählt werden. Vorhandene Dachformen können bei Wiederaufbau in gleicher Form zugelassen oder gefordert werden.
- 5.3 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen die längeren sein. Bei Winkelhäusern gilt dies für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.
- 5.4 Im Plan mit (II) bezeichnete Seiten sonst eingeschossig festgesetzter Gebäude dürfen auf dieser Seite zwei Geschosse hoch sein. In diesen Fällen darf der First bis zu einem Drittel ausmittig gelegt werden. Die Dachneigungen müssen auf beiden Seiten gleich sein.
- 5.5 Knies¹töcke (Drempel) sind unzulässig.

Die Aufkantung der Decken über den obersten Geschossen gelten ab 0,3 m als Kniestock.

5.6

Geneigte Dächer sind mit dunkel engobierten Pfannen oder mit Kupfer, Schiefer oder Kunstschiefer einzudecken. Unbekieste Papp- und Foliendächer, Well- und helle Asbestzement-eindeckungen sowie farbige durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.

6.

Sonstige Festsetzungen

6.1

Wenn im Plan keine andere Festsetzung getroffen ist, werden die Sockelhöhen mit höchstens 30 cm über folgenden Bezugshöhen festgelegt:

a) Bei Geschößzahlen 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 (z.B. I H) ist die Bezugshöhe der höchste Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden natürlichen Geländeoberfläche.

6.2

Die Dächer von Tiefgaragen und überdeckten Sammelgaragen müssen begrünt werden.

6.3

Vorgärten an öffentlichen Straßen und Wegen und an mit Gehrechten für die Allgemeinheit belasteten Flächen (§ 9, 11 BBauG) sind gärtnerisch zu gestalten. Als Vorgärten gelten alle nicht überbauten Grundstücksteile an der Eingangsseite eines Gebäudes, wenn die Tiefe weniger als 6 m beträgt, und es sich nicht um die Hauptwohnseite handelt. Als Einfriedigungen sind zugelassen:

a) winterharte Hecken und Holzzäune bis 0,50 m Höhe;

*4. wenn nicht
als einfacher
Gärtchen
bezeichnet*

- b) Mauern bis 0,40 m Höhe; bei geneigtem Gelände bis auf 0,90 m waagrecht verlaufend;
- c) andere Umzäunungen bis 0,50 m Höhe, wenn sie mit Hecken, Stauden oder Gehölzen dicht hinterpflanz sind;
- d) einzelne Gehölze oder Gehölzgruppen bis 1,50 m Höhe.

Für Hausgruppen und -reihen und für einzelne Gebäude innerhalb bereits gestalteten Bestandes können andere einheitliche Einfriedigungen zugelassen werden.

- 6.4 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen von Straßen dürfen Einfriedung und Bepflanzung nicht höher als 1,00 m über Oberkante Straßenrand sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.
- 6.5 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedigung (Tor) erhalten.
- 6.6 Zwischen Stellplätzen vor den Garagen, die auf gleichen oder verschiedenen Grundstücken nebeneinander liegen, dürfen unter einer Gesamtbreite von vier Stellplätzen keine Einfriedungen errichtet werden.
- 6.7 Die Brüstungen von Wohnterrassen und der Fuß und die Krone von Stützmauern sind intensiv zu begrünen.

6.8

Das Gelände darf bei starken Höhenunterschieden mit max. 0,90 m hohen Stützmauern abgefangen werden. Wenn größere Geländehöhen auszugleichen sind, kann das Gelände nur in mehreren Stufen (Stützmauern) abgefangen werden (Terrassierung!)

Neustadt an der Weinstraße, den 23. Februar 1976

STADTVERWALTUNG



(Dr. Brix)

Oberbürgermeister

B e s t ä t i g u n g

Der Bebauungsplan-Entwurf, bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung, hat, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 23. Juli 1976, in der Zeit vom 2. August bis einschließlich 2. September 1976 beim Stadtplanungsamt Neustadt / Weinstr., während der Dienstzeit, zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Neustadt an der Weinstraße, den 13. Juni 1977

STADTVERWALTUNG



(Dr. Brix)

Oberbürgermeister

Handwritten signature/initials