

I. Fertigung

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan Nr. 28 I. Änderung

"IM NEUGARTEN"

Textfestsetzungen

I. Fertigung

Genehmigt

mit Verfüg. v. 30. Okt. 1978

Az. 405-03 - Nw 31a

Neustadt an der Weinstraße,

den 30. Okt. 1978

Bezirksregierung Rheinhausen-Pfalz



Im Auftrag:

(Candidus)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Plangebiet ist als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Ausnahmen nach § 3 (3) sind gem. § 1 (4) BauNVO allgemein zugelassen.
- 1.3 Die Wohngebiete des Plangebietes sind gem. § 9 (1) 1.g BBauG überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehen. Im reinen Wohngebiet (WR) sind gem. § 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 gem. §§ 16, 17 und 23 BauNVO festgesetzt durch:
- a) Baugrenzen,
 - b) die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
 - c) maximale Grundflächenzahlen (GRZ) und maximale Geschoßflächenzahlen (GFZ).
- 2.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird nach § 9.1c BBauG für 1/2 Doppelhaus auf 300 qm und für Einzelhäuser auf 500 qm festgesetzt.

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.

3.2 Terrassen dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 15,0 qm auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.3 Balkone sind bis zu 10 % der nach dem Bebauungsplan zulässigen Grundfläche außerhalb der Baugrenzen gestattet. 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 Grenzabstand von mindestens 1,0 m errichtet werden. Auf Grundstücken, deren Nutzung die zulässige GFZ nicht erreicht, dürfen überdachte private Schwimmbecken (Hallenbäder) auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern die insgesamt zulässige GFZ nicht überschritten wird.

Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb von überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

- 4.2 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.
- 4.3 Die Garagentiefe einschl. Raum für Gartengeräte beträgt max. 8,0 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.
- 4.4 Zusätzliche Kfz-Stellplätze können entlang der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche, 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.

Dächer

- .1 Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer. Für freistehende Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- .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.

5.4 Kniestöcke (Drempel) sind unzulässig.

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

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

Sonstige Festsetzungen

.1 Die Sockelhöhen werden mit höchstens 50 cm über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgelegt.

.2 Vorgärten an öffentlichen Straßen und Wegen 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 1,10 m Höhe;

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 hinterpflanzte 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.

3. Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor) erhalten.

Zwischen Stellplätzen vor den Garagen, die auf gleichen oder verschiedenen Grundstücken nebeneinander liegen, dürfen unter einer Gesamtbreite von vier Stellplätzen keine Einfriedungen errichtet werden.

Heustadt an der Weinstraße, den 11. November 1977

S T A D T V E R W A L T U N G




(Dr. Brix)
Oberbürgermeister

B e s t ä t i g u n g

Der Bebauungsplan-Entwurf, bestehend aus Planzeichnung, Text-
estsetzung und Begründung, hat, nach vorheriger ortsüblicher
ekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 3.11.77,
in der Zeit vom 14. November bis einschließlich 14. Dezember 1977
beim Stadtplanungsamt während der Festarbeitszeit zur Einsicht-
nahme öffentlich ausgelegen.

Heute, Freitag, den 10. Mai 1978

S T A D T V E R W A L T U N G

in Vertretung:



H. H. H. H. H.
(H. H. H. H. H.)
Bürgermeister