

Bebauungsplan  
"Jesuitengarten-Süd"  
Ortsteil Gimmeldingen  
-----

A B S C H R I F T

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
-----

1. Garagen und Kfz.-Stellplätze

- geändert!!*
- a) Garagen und Kfz.-Stellplätze können nur auf den als überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden (innerhalb der Baulinien und Baugrenzen sowie auf den als Garagenflächen festgesetzten Grundstücksflächen). Garagenbauten auf den als Kfz.-Stellplätzen ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig. Kfz.-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 Grundstückes muß von jeglicher Bebauung freibleiben.

Zusätzliche Kfz.-Stellplätze können entlang der befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Grundstückstiefe von max. 5,0 m, gemessen ab Hinterkante Gehweg angelegt werden.

- b) Die Garagentiefe beträgt max. 6,5 m, die Garagenbreite mind. 3,0 m, wenn im Bebauungsplan nicht anders vermaßt. Die Kfz.-Stellplatztiefe beträgt mind. 4,5 m, wenn im Bebauungsplan nicht anders vermaßt.

2. Anbauten und Nebengebäude

Nebengebäude und Behelfsbauten werden außerhalb der ausgewiesenen Baulinien und Baugrenzen nicht zugelassen. Ausgenommen sind Müllboxen und unter Ziffer 4 und 5 beschriebene bauliche Anlagen.

3. Balkone und Terrassen

- a) Terrassen und überdachte Sitzplätze dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 15,0 qm auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen errichtet werden.
- b) Bei Geschösbauten werden Balkone bis zu 10 % der Geschößfläche außerhalb der Baulinien und Baugrenzen zugelassen, jedoch nicht im Bauwich.

- c) Bei Hausgruppen (Cluster) oder Reihenhäusern können andere einheitliche Dachneigungen zugelassen werden.
- d) Bei Gebäuden, bei denen im Bebauungsplan Mansarddächer festgesetzt oder alternativ zugelassen sind, gilt:

Die Dachneigung an den Seiten darf  $75^{\circ}$  -  $85^{\circ}$ , ab Abknickung bis zu  $15^{\circ}$ , betragen.

Das Mansarddach muß um mindestens 0,3 m von der Außenkante der Umfassungswände des darunterliegenden Vollgeschosses zurückgesetzt werden.

Dachgauben müssen Hochformat haben; durchgehende Gauben werden nicht zugelassen; eine Addition von max. drei Einzelgauben wird zugelassen, wenn das Hochformat der einzelnen Elemente deutlich beibehalten wird.

- e) Die vorhandenen Dachformen im Dorfgebiet können beim Wiederaufbau in gleicher Form zugelassen oder verlangt werden.

#### 9. Firstrichtung

Bei Gebäuden, für die im Bebauungsplan keine Firstrichtung festgesetzt ist, kann diese gewählt werden. Bei Gebäuden ohne eingetragene Firstrichtung sind auch Flachdächer zulässig.

#### 10. Kniestock

Kniestöcke sind unzulässig, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Die im Bebauungsplan angegebene Maximalhöhe der Kniestöcke darf nicht überschritten werden. Die Aufkantung der Decke über den obersten Geschoßen gelten ab 0,3 m als Kniestock.

#### 11. Sockelhöhen

Wenn durch zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan keine Sockelhöhe festgesetzt ist, gilt die Höhe der O.K. E.G. max. 30 cm über O.K. Gelände. Dabei ist maßgebend entweder die Höhe der Verkehrsfläche, von der das Gebäude erschlossen wird oder das natürliche Niveau des Grundstückes an der Hangseite des Gebäudes.

#### 12. Hausgruppen

Bei Grundstücken, für die lt. Bebauungsplan Gebäude um einen gemeinsamen Erschließungshof gruppiert festgesetzt sind (Clusters), gilt zusätzlich zu der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan:

Vorgeschrieben ist eine zusammenhängende Kette gleicher oder

#### 4. Schwimmbecken (private Freibäder)

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 und Baulinien errichtet werden, sofern die insgesamt zulässige GFZ nicht überschritten wird.

#### 5. Treppen und Stufen

Außentreppen, Ausgleichstufen, Podeste und Hauseingangsanlagen werden auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen zugelassen.

#### 6. Nutzung

- a) Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§ 16 und 17 BauNVO festgelegt durch:
  - 1) Baulinien und Baugrenzen,
  - 2) die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze und als bindend festgesetzt),
  - 3) maximale Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ).
- b) Für die bebauten und als MD ausgewiesenen Flächen sind mit § 17 Abs. 8 begründete erhöhte Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) festgesetzt.
- c) Garagengeschoße werden gemäß § 21 a Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO nicht auf die GFZ angerechnet.

#### 7. Dachterrassengeschoße

4/5 der Frontlänge der lt. Bebauungsplan zulässigen DTG (Dachterrassengeschoße) müssen um mind. 3,0 m von den Umfassungswänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückgesetzt werden. Die Geschoßfläche der zulässigen DTG darf max. 60 % des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

#### 8. Dachneigung

- a) Die Dachneigung wird mit 30° bis 35° festgesetzt, wenn im Bebauungsplan durch zeichnerische Darstellung nichts anderes festgesetzt ist.
- b) Bei Walmdächern kann auch eine Dachneigung von 18° - 22° gewählt werden.

siehe Seite 3  
von Seite 2

unterschiedlicher Bautypen in offener oder geschlossener Bauweise. Talseitig sind pro Wohneinheit max. 2 Geschosse zulässig. Sockelhöhe (sichtbare Höhe des Kellergeschosses) darf talseitig max. 0,9 m betragen.

Alle Wohneinheiten eines Clusters müssen gleiche Dachformen und gleiche Dachneigung haben.

### 13. Dacheindeckung

- a) Bei geneigten Dächern werden nur dunkelengobierte Pfannen, Kupfer, Schiefer oder Kunstschiefer zugelassen.
- b) Flachdächer sind dunkel zu bekiesen oder mit Kupfer einzudecken.

### 14. Vorflächen und Einfriedungen

- a) Vorgärten an öffentlichen Straßen und an mit Gehrechten belasteten Flächen (§§ 9, 11 BBauG) sind gärtnerisch zu gestalten.
- b) Als Einfriedungen werden zugelassen:
  - aa) winterharte Hecken und Buschgruppen sowie Holzzäune bis max. 1,50 m Höhe,
  - bb) Mauern bis 50 cm Höhe bei hängigen Grundstücksgrenzen an der höchsten Stelle bis 100 cm,
  - cc) andere Umzäunungen bis zu 1,0 m Höhe.
- c) Stütz- und Abfangmauern, die durch topographische Beschaffenheit des Grundstücks unbedingt erforderlich sind, werden bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zugelassen.

### 15. Vorhandene Bebauung im Dorfgebiet

- a) In den festgesetzten Dorfgebieten sind bei weinwirtschaftlichen Betrieben und sonstigen Besiedlungen des für die "Deutsche Weinstraße" charakteristischen dörflichen Weinbaues (Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung weinbaulicher Erzeugnisse, wie Winzerbetriebe, Straußwirtschaften, Weinkellereien u. ä.) auf bereits bebauten Grundstücken auch vorhandene Nebengebäude, die außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen liegen, zulässig.
- b) Bei Umbauten und Renovierungen bestehender rückwärtiger Gebäude gilt die jetzige Grundfläche als höchstzulässige überbaubare Fläche. Bei Neubauten gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Neustadt an der Weinstraße, den 13. März 1973

STADTVERWALTUNG:

gez. Dr. Brix

( Dr. Brix )

Oberbürgermeister

Für die Richtigkeit:  
I.A.:

*Bollhuber*



## ZEICHENERKLÄRUNG

### Gebäudebestand



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Abzureißende Wohn- bzw. Nebengebäude



Stützmauer



Hilfs- und Maßlinien



(200) Höhenlinien mit Höhenangabe

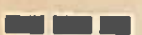
### Grenzen



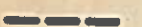
Vorhandene Grenzen mit vorhandenem Grenzstein



Empfohlene neue Grundstücksgrenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Teilbebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)



Grenze des Bebauungsplanabschnittes



Baugrenze



Baulinie

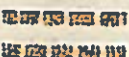
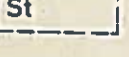


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 - 21 BauNutzVO / § 9 Abs. 1 Ziff. 1 a BBauG)

|                  |                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MD               | Dorfgebiet (§ 5 BauNutzVO)                                                                                                                                                                                        |
| WR               | Reines Wohngebiet (§ 3 BauNutzVO)                                                                                                                                                                                 |
| WA               | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNutzVO)                                                                                                                                                                            |
| II               | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze                                                                                                                                                                           |
| Ⓜ                | Zahl der Vollgeschosse zwingend                                                                                                                                                                                   |
| II <sup>S</sup>  | Zahl der Vollgeschosse gilt für die Straßenansicht                                                                                                                                                                |
| II <sup>H</sup>  | Zahl der Vollgeschosse gilt für die Hangseite                                                                                                                                                                     |
| II <sup>T</sup>  | Zahl der Vollgeschosse gilt für die Talseite                                                                                                                                                                      |
| II <sup>D</sup>  | Dachgeschoß                                                                                                                                                                                                       |
| DTG              | Dachterrassengeschoß max. 60 % der Grundfläche<br>(zusätzlich zur angeg. Geschosßzahl zulässig)                                                                                                                   |
| ∧                | Sattel- oder Walmdach, Dachneigung siehe textl. Fests.                                                                                                                                                            |
| ∧ <sup>MDA</sup> | Mansarddach mit Ausbau (siehe textl. Fests., Ziff. 8 c)                                                                                                                                                           |
| -----            | Firstrichtung                                                                                                                                                                                                     |
| FD               | Flachdach                                                                                                                                                                                                         |
| ⌊ <sup>K</sup>   | max. Höhe des Kniestocks                                                                                                                                                                                          |
| ≡                | Oberkante Erdgeschoß-Fußboden über Oberkante Gelände an<br>der Hangseite (maßgebend ist die natürliche Gelände-<br>beschaffenheit, nicht durch Abtrag künstlich hergestelltes<br>Niveau) oder an der Straßenseite |
| GRZ              | Grundflächenzahl (§ 19 BauNutzVO)                                                                                                                                                                                 |
| GFZ              | Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNutzVO)                                                                                                                                                                               |

Bauweise (§§ 22 - 23 BauNutzVO / § 9 Abs. 1 Ziffer 1 b BBauG)

- g** Geschlossene Bauweise
- o** Offene Bauweise
- a** Gartenhofhäuser zulässig
-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Nur Einzelhäuser zulässig
-  Nur Doppelhäuser zulässig
-  Nur Hausgruppen - Gebäude um einen gem. Erschließungshof gruppiert - zulässig (Cluster)
-  Nur Hausgruppen zulässig
-  Nur Hausgruppen in geschlossener Bauweise zulässig
- (e)** Nur Einfamilienhäuser zulässig
- 
-  Begrenzung öffentlicher Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BBauG)
-  Zu belastende Flächen (§ 9 (11) BBauG)
-  Flächen für die Landwirtschaft, Weinberge (§ 9 Ziffer 10 BBauG)
-  Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 8 BBauG)
-  Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 8 BBauG)
-  Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 e BBauG)
-  Kfz.-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 e BBauG)
-  Spielplätze (öffentlich)
-  Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 f BBauG)
-  Umformerstation