



### Zur Verfügung

vom: 25. Juli 1977

Az.: 405-03-NW-HAM 6

### Zur Verfügung

vom: 08. Jan. 1980

Az.: 405-03-NW/HAM/6

## L. Fertigung

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN SCHLOSSGASSE-EICHSTRASSE

IM OSTTEIL HAMBACH

TEXTFESTSETZUNGEN

#### ABGRENZUNG:

- IM NORDEN:** Nord- und Ostgrenze Fl.-Nr. 2283, Ostgrenzen Fl.-Nr. 2286, 2286/2 und 2287, Nordgrenze Fl.-Nr. 207c, Westgrenze Fl.-Nr. 2081, Nordgrenze Kirchbergweg Fl.-Nr. 138, Ost- und Südgrenze Fl.-Nr. 2195, Südgrenzen Fl.-Nr. 2197, 2198 und 2199, Westgrenzen Fl.-Nr. 2161 und 2162, Südgrenzen Fl.-Nr. 2163, 2164 und 2167, West- und Südgrenzen Fl.-Nr. 1248, 1249, 1226 und 1225, Deutsche Weinstrasse (L 512), Fl.-Nr. 266 1/2, Südgrenzen Fl.-Nr. 1303, 1302 und 1356, Verbindung Südoststecke Fl.-Nr. 1351 und Südweststecke Fl.-Nr. 1355, Südgrenze Fl.-Nr. 1355.
- IM OSTEN:** Westgrenze Fl.-Nr. 1345, Südgrenze Fl.-Nr. 1365/2, Ostgrenze und Südgrenze Fl.-Nr. 1334/1, Westgrenze Fl.-Nr. 1334.
- IM SÜDEN:** Südgrenze Fl.-Nr. 1330/1, Sowie Verlängerung der Südgrenze Fl.-Nr. 1330/1 bis zur Westgrenze Fl.-Nr. 1334, Nord- und Ostgrenze Fl.-Nr. 1327, Nordgrenze Fl.-Nr. 1326, Südgrenze Fl.-Nr. 1218, Ost-, Nord- und Westgrenze Fl.-Nr. 1219/2, Südgrenzen Fl.-Nr. 1200, 1207 und 1194, Ost- und Südgrenzen Fl.-Nr. 1193, 1180, 1179, 1176 und 1177, Grasgasse Fl.-Nr. 2131/3, Südgrenze Weg Fl.-Nr. 1150, Westgrenzen Fl.-Nr. 1151 und 1150/3, Nordgrenzen Fl.-Nr. 1141 1/3 und 1142, Verbindung Nordweststecke Fl.-Nr. 1142 und NordOststecke Fl.-Nr. 1140, Nordgrenze Fl.-Nr. 1140, Ost- und Südgrenze Fl.-Nr. 1137, Südgrenzen Fl.-Nr. 1135 und 1136, Westgrenze Fl.-Nr. 1134, Schlossstrasse (R 9) Fl.-Nr. 562/2, 2055 1-2, Forstackerweg Fl.-Nr. 2266/3.
- IM WESTEN:** Forstackerweg Fl.-Nr. 2266/3.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die bebauten Flächen des Plangebietes sind als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. ✓
- 1.2 Die nördlich an die bebauten Flächen anschließende Neubauzeile ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. ✓
- 1.3 Die übrigen Neubauflächen (nördlich der geplanten Strassen und westlich der bebauten Flächen) sind als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen. ✓
- 1.4 Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO und nach § 4 (3) Ziff. 1. - 4. BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen. ✓

2. Maß der baulichen Nutzung

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

### 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 und überdachte Sitzplätze 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, 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 Hauszugangsanlagen 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. ✓

### 4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 / Bei Geschossbauten sind 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. Angaben im Plan innerhalb der überbaubaren Flächen gelten einschliesslich 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 einer Bauwich gebaut werden. Einer von beiden Bauwichen eines Grundstücks muss von der Bebauung freibleiben.

4.4 /  
 underrückl. Ver. d. d.  
 417 Abs. 7 LBauO  
 Gestaltungsfreiheit

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.

4.5 ✓  
 Zusätzliche Kfz-Stellplätze können entlang der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche, bis zu einer Grundstückstiefe von max. 5,0 m, gemessen ab Hinterecke Gehweg, angelegt werden, wenn in der öffentlichen Verkehrsfläche keine Parkplätze, -streifen oder Haltebuchten auf der anschliessenden Strassenseite angeordnet sind.

## 5. Dächer

5.1  
 I 18-30° S+W. ✓  
 II 30-35°  
 III 30-35°  
 IV 30-35°  
 I<sup>H</sup> (II) 30-35°  
 Allgemein sind Satteldächer mit 30 - 35° Dachneigung zulässig. Bei eingeschossigen Einzelhäusern sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 18-30° zulässig. Bei Gebäuden, für die der Plan keine Angaben über Firstrichtungen enthält, sind auch Flachdächer zulässig. Für Hausgruppen und -reihen können auch andere einheitliche Dachneigungen zugelassen werden.

5.2 ✓  
 Für Garagen und Nebengebäude sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. ✓

5.3 ✓  
 Gestalterisch wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Vorhandene Dachformen können bei Wiederaufbau in gleicher Form zugelassen werden oder gefordert werden.

5.4 ✓  
 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen die längeren sein. Bei Winkelhäusern gilt dieses für den Gebäudeteil mit der grösseren Grundfläche.

5.5 ✓  
 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.

5.6 /  
 Kniestöcke (Drempel) sind unzulässig, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist. Sind Kniestöcke im Plan zulässig, dürfen sie nur direkt oberhalb des EG. ausgeführt werden.

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

- 5.7 Geneigte Dächer sind mit dunkel engobierten Pfannen oder mit Kupfer, Schiefer oder Kunstschiefer einzudecken. Unbekieste Papp- und Foliendächer, Well- und helle Asbest-zement-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 Geschosszahlen ohne zusätzlichen Buchstaben (z.B. I oder II) ist die Bezugshöhe die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück anstossenden Erschliessungsfläche.
  - b) bei Geschosszahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben H (z.B. I H) ist die Bezugshöhe der höchste Punkt der an die überbaute Fläche anstossenden natürlichen Geländeroberfläche.
  - c) bei Geschosszahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben T ist die Bezugshöhe der tiefste 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;
  - 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 hinterpflanzt sind;
  - d) einzelne Gehölze oder Gehölzgruppen bis 1,50 m Höhe.

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

6.4 / In Sichtflächen an den Einmündungen und Kreuzungen von Strassen dürfen Einfriedung und Bepflanzung nicht höher als 1,00 m sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.

6.5 / Stellplätze (einschl. 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.

6.6 / Die Brüstungen von Wohnterrassen und der Fuss und die Krone von Stützmauern sind intensiv zu begrünen.

Stadtplanungsamt

1. Mai 1979

### B e s t ä t i g u n g

Der BP-Entwurf "Schloßstr.-Eichstr.", bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung, hat, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung i.d. Tageszeitung "DIE RHEINPFALZ" am 15.11.76, in der Zeit vom 23.11. - 23.12.76 beim Stadtplanungsamt Neustadt a.d.W. während der Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.



073 Neustadt, den 12. Nov. 1979  
STADTPLANUNGSAMT

Im Auftrag