

I. Fertigung

Genehmigt mit 11 UFLAGEN

mit Verfü. v. 23. Jan. 1976

Az. 405-03 - NW-HAM 0/18

Neustadt an der Weinstraße,

den 23. Jan. 1976

Bezirksregierung Rheinland-Pfalz

Im Auftrag

(Candidus)

I. Fertigung



Neustadt an der Weinstraße

im
Bebauungsplan "Erschig" im Ortsteil Hambach

Textfestsetzungen

Begrenzung:

Im Norden: Nordgrenze Fl.-Nr. 637/2, Südgrenze Fl.-Nr. 638/1 und 638; Westgrenzen Fl.-Nr. 787/1, 786 und 709/9; Mühlweg Fl.-Nr. 709/4.

Im Osten: Deutsche Weinstraße (L 512) Fl.-Nr. 965/3.

Im Süden: Südgrenzen Fl.-Nr. 919 und 919/1.

Im Westen: Römerweg Fl.-Nr. 963/4, Westgrenze Fl.-Nr. 637/2.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Kleine Flächenteile im Südosten (westlich der Deutschen Weinstraße) und im Nordosten (östlich der Winterbergstraße) sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.3 Ausnahmen nach § 3 (3) und § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.
- 1.4 Im Plangebiet ist gem. § 9 (1) 1.g BBauG überwiegend die Bebauung mit Familienheimen vorgesehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§ 16 und 17 BauNVO festgelegt durch:

- a) Baugrenzen,
- b) die Zahl der Vollgeschoße (als Höchstgrenze),
- c) maximale Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ).

- 2.2 Die Mindestbreite des Bauwuchs (seitlicher Granzabstand) wird ~~in Abweichung von der Landesbauordnung mit 3,50 m~~ festgesetzt, wenn im Plan kein anderes Maß angegeben ist.

Dieses gilt nicht bei Gebäuden, die bei Inkrafttreten des Planes vorhanden oder genehmigt sind.

- 2.3 Unabhängig von der ausgewiesenen Bautiefe darf die Gebäudetiefe höchstens 12,50 m betragen.

Bei eingeschossigen Häusern ist die Firsthöhe auf 6,50 m über der höchsten zulässigen Sockelhöhe begrenzt, bei zweigeschossigen auf 6,50 m über OK Decke EG.

Für die an der Ostseite des Erschigweges geplanten Gebäude...



Gestr. un
ergänzt,
lt. RE.v.
23.1.76
AZ: 405-0;
NW-Haub
0/18



- gemessen vom gewachsenen - Boden festgesetzt.



Erweitert
gem. RE.

v. 23.1.76

Az.: 405-03-M
Ham - 0/18

- 3 -

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 Bei Geschosßbauten werden Balkone bis zu 10 % der Geschosßfläche außerhalb der Baugrenzen zugelassen, jedoch nicht im Bauwich.

*gilt allgemein
20,3,1
110,40,1*

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.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 Bei Geschosßbauten 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 einschließlich der vorgelagerten Stellplätze gelten als Empfehlung.

4.3 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 Garagen-

flächen ausgewiesenen Flächen errichtet. Sind im Bebauungsplan in beiden Bauwischen Garagenflächen ausgewiesen, so dürfen Garagen nur in einem Bauwisch gebaut werden. Einer von beiden Bauwischen eines Grundstückes muß von jeglicher Bebauung frei bleiben.

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. 4,5 m, wenn im Bebauungsplan nicht anders vermaßt.

4.5 Zusätzliche 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 anschliessenden Straßenseite angeordnet sind.

5. Dächer

5.1 Allgemein sind Satteldächer mit 30 - 35° Dachneigung zulässig. Bei eingeschossigen, als Einzelhäuser ausgewiesenen Gebäuden sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 18 bis 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.

I  18-30°
I  30-35°
II  30-35°
I (ii) 30-35°
II 30-35°

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 oder gefordert werden.

5.4 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen die längeren sein. Bei Winkelhäusern gilt dies 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 festgelegt 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. Flachdächer sind dunkel zu bekiesen oder mit Kupfer einzudecken.

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 Geschoszahlen ohne zusätzlichen Buchstaben (z.B. I oder II) ist die Bezugshöhe die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche.
- b) bei Geschoszahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben H (z.B. I H) ist die Bezugshöhe der höchste Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden natürlichen Geländeoberfläche.
- c) bei Geschoszahlen 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 an mit Gehrechten belasteten Flächen (§ 9, 11 BBauG) sind gärtnerisch zu gestalten. Als Einfriedungen werden zugelassen:

- a) winterharte Hecken und Buschgruppen sowie Holzzäune bis max. 1,50 m Höhe.
- b) Mauern bis 0,50 m Höhe; bei fallendem Gelände höchstens bis auf 1,00 m waagerecht verlaufend.
- c) andere Umzäunungen bis zu 1,0 m Höhe, wenn sie mit Hecken oder Gehölzen dicht hinterpflanzt 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.

Neustadt an der Weinstraße, den 20. Februar 1975

STADTBEWAUNGSAMT



(Dr. Brix)
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan "Im Erschig", bestehend aus geänderter Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, hat nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 20. 3. 1975, in der Zeit vom 2. 4. bis einschließlich 2. 5. 1975 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Neustadt an der Weinstraße, den 24. 11. 75

STADTVERWALTUNG

(Dr. Brix)