

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan für das Stadtgebiet 12 "Wachenheimer Straße", Teil B

T E X T F E S T S E T Z U N G E N

nach § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG) in Verbindung
mit §§ 1, 4, 6, 12, 14, 16, 17 und 23 Baunutzungsverordnung
(BauNVO)

und

G E S T A L T E R I S C H E F E S T S E T Z U N G E N

nach § 123 Abs. 1 und 5 Landesbauordnung (LBauO) vom
27.2.1974 (GVBl. S. 53)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Südspitze des Plangebiets ist als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Zugelassen sind Nutzungen nach § 6(2) 1.-5. .
- 1.2 Die übrigen Bauflächen des Plangebiets sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. ✓
- 1.3 Tankstellen sind gem. § 1(6) BauNVO auch nicht ausnahmsweise zugelassen. ✓

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16, 17 und 23 BauNVO festgelegt durch
- a) Baugrenzen ✓
 - b) die Zahl der Vollgeschosse ✓
 - c) maximale Grundflächenzahlen (GRZ) und maximale Geschoßflächenzahlen (GFZ). ✓
- 2.2 Die Dachgeschosse von Gebäuden, die nach den Festsetzungen im Plan mit geneigten Dächern ausgeführt werden müssen, können entsprechend den Bestimmungen der LBauO und bis zur maximal zulässigen GFZ ausgebaut werden. ✓
- 2.3 Oberhalb von Mansardgeschossen sind keine Geschoßflächen zulässig. ✓

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) ✓

- 3.1 Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. ✓
- 3.2 Hat ein Gebäude zwei seitliche Bauwiche, dürfen Nebengebäude nur in einem Bauwisch errichtet werden. Ist in einem der Bauwiche eine Garage zulässig, dürfen Geräteschuppen und ähnliche Gebäude im Bauwisch nur im baulichen Zusammenhang damit errichtet werden. Die Geamtlänge darf nicht mehr als 11,00 m betragen. ✓

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen (auch unterirdische Garagen) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze nach 4.7. Angaben im Plan innerhalb der überbaubaren Flächen gelten einschließlich der Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) als Empfehlung. ✓

4.2 Sammelgaragen, im Plan mit (S)Ga bezeichnet, dürfen einschließlich der Abdeckung nicht mehr als im Mittel 1,20 m über die Geländeoberfläche hervorragen. Grenzabstände nach LBO müssen eingehalten werden. ✓

4.3 Garagenbauten auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig. Stellplätze dürfen überdacht werden, wenn die Konstruktion pergolenartig in Holz ausgeführt wird (Pfosten-, Balken- oder Zangenkonstruktion). ✓

Die Eindeckung muß in durchsichtigem, ebenem und farblosem Glas (Drahtglas) oder Acrylglas erfolgen und sollte aus gestalterischen Gründen zwischen den Balken vorgenommen werden. Begrünung durch Kletter- oder Schlingpflanzen ist erwünscht. ✓

4.4 Garagen dürfen nur in einem der beiden seitlichen Bauwiche errichtet werden, auch wenn nach dem Bebauungsplan in beiden Bauwichen Garagen zulässig wären. ✓

4.5 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m, wenn im Plan nichts anderes angegeben ist. ✓

4.6 Garagen und im Zusammenhang damit errichtete Nebengebäude nach 3.1 dürfen die hintere Gebäudelucht bis zu 3,00 m und die vordere um bis zu 2,00 m überschreiten, wenn dadurch die Mindesttiefe von 5,00 m nicht unterschritten wird. ✓

4.7 Zusätzliche erforderliche Stellplätze können entlang der befahrbaren Verkehrsfläche mit 5,00 m Tiefe angelegt werden, wenn auf dieser Straßenseite keine Parkplätze, -streifen, Haltebuchten, Grünflächen oder andere zur Straßeneinrichtung gehörende Anlagen oder Gegenstände angeordnet oder vorgesehen sind und wenn im Plan die Grundstückszufahrt nicht ausgeschlossen ist. ✓

4.8 Sammelgaragen ((S)Ga) werden gem. § 21a (1) BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet. ✓

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 5.1 Die Sockelhöhen (Oberkante Erdgeschoßfußboden) werden nach § 9 (2) mit höchstens 0,30 m oder, wenn eine unterirdische Garage vor- oder untergelagert wird, mit höchstens 1,20 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche festgesetzt. ✓

6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1)25 BBauG)

- 6.1 Für jeweils (angefangene) sechs Stellplätze muß mindestens ein hochstämmiger Laubbaum angepflanzt werden. Dies gilt nicht bei Grundstücken mit bis zu zwei notwendigen Stellplätzen. Nur wenn es technisch nicht anders möglich ist, dürfen diese Bäume außerhalb der Stellplatzflächen angeordnet werden. ✓

7. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BBauG)

- 7.1 Die Absätze 3.2, 4.6, 5.1 und die gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Gebäude, Nebengebäude, -anlagen und Einfriedungen sowie deren Wiederaufbau. ✓

- 7.2 Bei der Umgestaltung und Erweiterung von Gebäuden und baulichen Anlagen können von den unter 7.1 genannten Absätzen Befreiungen erteilt werden, wenn ihre Einhaltung zu offenbar nicht beabsichtigten Härten oder zur Verunstaltung führen könnte. ✓

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 123(1) und (5) Landesbauordnung (LBauO) vom
27.2.1974 (GVBl.S.53)

1. Dächer und Kniestöcke (Drempel)

1.1 Die zulässige Dachneigung von im Plan mit (A) bezeichneten Dächern ist $38 \pm 3^\circ$ und von im Plan mit (MDG) bezeichneten Mansarddächern $65 \pm 3^\circ$ für den höchstens 3,0 m hohen Mansardteil und $25 \pm 3^\circ$ für den oberen Dachanteil. Garagen und Nebengebäude dürfen Flachdächer erhalten. Die im Plan angegebenen Dachformen müssen ausgeführt werden. ✓

1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinanderliegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein. ✓

1.3 Kniestöcke (Drempel) sind nicht zugelassen. ✓

1.4 Geneigte Dächer sind mit naturfarbenen bis braunen Dachziegeln, entsprechend eingefärbten 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. ✓

1.5 Vorhandene Dachformen und Kniestöcke können wiederhergestellt werden bzw. bei Wiederaufbau gefordert werden.

2. Dachgauben und Dacheinschnitte

2.1 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben und Dacheinschnitten (Dachbalkone) darf 40% der Außenwandlänge nicht überschreiten. Die Einzel-länge ist auf höchstens 2,30 m für Gauben und 3,00 m für Einschnitte und die Traufhöhe auf höchstens 2,30 m über der fertigen Fußbodenhöhe des Innenraums beschränkt. ✓

2.2 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und, wenn sie nicht aneinandergebaut werden, von Gebäudetrennwänden mindestens 1,50 m und untereinander mindestens 1,00 m Abstand haben. ✓

3. Einfriedungen

3.1 Entlang der Erschließungsflächen und zwischen Erschließungsfläche und Bauflucht dürfen Baugrundstücke bis 1,20 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßenrand, eingefriedet werden. ✓

3.2 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor Garagen) dürfen zur Erschließungsfläche hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten. ✓

3.3 Stellplätze, die auf einem oder mehreren Grundstücken nebeneinanderliegen, müssen, wenn dies von der Längsneigung der Erschließungsfläche her möglich ist, auf einer Höhe angelegt werden und dürfen unter einer Gesamtbreite von vier Stellplätzen nicht voneinander getrennt werden. ✓

3.4 Als Einfriedungen nach 3.1 werden nicht zugelassen:

a) Maschendrahtzäune ✓

b) Mauern über 0,50 m Höhe. ✓

Einzelne Pfeiler bei den Eingängen und an den Grundstücksecken dürfen 1,20 m Höhe erhalten. ✓

4. Nicht überbaute Flächen

4.1 Von den nicht überbauten Grundstücksteilen dürfen höchstens Flächen in der Größe der Differenz zwischen überbauter und überbaubarer Flächen zuzüglich von 2/10 der Grundstücksfläche befestigt werden.

Mit Rasengittersteinen befestigte Flächen werden dabei nicht mit angerechnet, wenn sie auch tatsächlich begrünt werden.

4.2 Die Vorgartenflächen und alle weiteren, nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Neustadt an der Weinstraße, den 06. April 1987
STADTVERWALTUNG

(Ohnesorge)
Oberbürgermeister



Zur Verfügung

vom: 20. Mai 1987

Az.: 35/445-03-NW-0/22c

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 08.08.1986 - in der Zeit vom 18.08.1986 bis einschl. 18.09.1986 gem. § 2a(6) BBauG hier öffentlich ausgelegen.

NW, den 06.04.1987

STADTPLANUNGSAMT

i.A. *Heilbr*



Zur Verfügung

Vom: 18.08.1986

Az.: K186-11-1/11