

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan für das Stadtgebiet Nr. 10
"Am Rosengarten"

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG)
i.V.m. §§ 3, 4, 12, 14, 16, 17 und 23 der Bau-
nutzungsverordnung (BauNVO)

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Im Text verwendete Abkürzungen:

BBauG	Bundesbaugesetz in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763)
LBauO	Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gliederung der Baugebiete (§§ 1-11 BauNVO)

1.1.1 Der südöstliche Teil des Plangebietes ist als "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen.

1.1.2 Das restliche Plangebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.2.1 Stellplätze, ober- und unterirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig; ausgenommen sind Stellplätze nach 1.2.6. Angaben im Plan innerhalb der überbaubaren Flächen gelten einschließlich der vorgelegerten Stellplätze (Zufahrten) als Empfehlung. Unterirdische Garagen sind intensiv zu begrünen. WO 22

1.2.2 Stellplätze dürfen nicht überdacht werden, außer sie werden anstelle von zulässigen Garagen errichtet.

1.2.3 Hat ein Gebäude zwei seitliche Bauwiche, dürfen Stellplätze und Garagen nur in einem der Bauwiche angelegt und errichtet werden; ausgenommen sind Stellplätze nach 1.2.6.

1.2.4 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mind. 5,0 m, wenn im Plan nicht anders vermaßt.

1.2.5 Die Garagenlänge und damit im Zusammenhang errichtete Nebengebäude nach 1.3 dürfen entlang der Grenze nicht länger als 8,0 m sein.

Wieder-
gründung
Bau 0

1.2.6 Weitere erforderliche Stellplätze können entlang der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche mit 5,0 m Tiefe angelegt werden, wenn auf dieser Straßenseite keine Parkplätze, -streifen, Haltebuchten, Grünflächen oder andere zur Straßeneinrichtung gehörende Anlagen und Gegenstände angeordnet oder vorgesehen sind.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.3.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Hat ein Gebäude zwei seitliche Bauwiche, dürfen Nebengebäude nur in einem Bauwich errichtet werden. Ist in einem der Bauwiche eine Garage nach 1.2.3 zulässig, dürfen Geräteschuppen und ähnliche Gebäude im Bauwich nur im baulichen Zusammenhang damit errichtet werden. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 8,0 m betragen.

außerhalb des Bauwiches 8,00 m
innerhalb des " " 11,00 m

Widrigkeit § 17
Bau 0

- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 16-23 BauNVO)
- 2. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:
- 2.1.1 Baugrenzen gem. § 23 BauNVO ✓
- 2.1.2 die Zahl der Vollgeschoße gem. § 16 BauNVO ✓
- 2.1.3 maximale Grundflächenzahl (GRZ) und
maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 17 BauNVO. ✓
- 3. Sonstige Festsetzungen (§ BBauG)
- 3.1 Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 2 BBauG)
- 3.1.1 Städtebaulich wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Ist keine Firstrichtung angegeben, kann sie gewählt werden. ✓
- 3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)
- 3.2.1 Die Sockelhöhen (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) werden bei Neubauten mit max. 1,0 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgesetzt.
- 3.2.2 Bei Umbau oder Wiederaufbau von vorhandenen Gebäuden gilt die vorhandene Sockelhöhe als die max. zulässige Sockelhöhe.

bei Wiederaufbau ist m.E.
keine vorh. Sockelhöhe zu
verwenden.

3.3 Grünflächen (§ 9 (1) 25 BBauG)

- 3.3.1 Die Vorgartenflächen und alle weiteren nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- 3.3.2 Bei KFZ-Stellplatzanlagen ist mindestens jeder 4. Stellplatz mit einem Baum zu überstellen.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 123 LBauO)

4.1 Dächer

4.1.1 Es sind nur Sattel-, Walmd- oder Mansarddächer zugelassen, soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist. Die Dachneigung beträgt:

- a) Sattel- und Walmdächer 35° - 45°
- b) Mansarddächer max. 75° bzw. 25°

4.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinanderliegende Dachflächen müssen gleichgeneigt sein. Walmdächer sind nur bei eingeschobigen Gebäuden zulässig.

4.1.3 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 Asbestzementendeckungen sowie farbige durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.

4.2 Kniestöcke (Drempel)

4.2.1 Kniestöcke (Drempel) sind nicht zugelassen. Aufkantungungen gelten ab 0,30 m als Kniestock.

4.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

4.3.1 Auf der Vorder- und auf der Rückseite des Hauptbaukörpers sind Dachgauben zulässig. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten, wobei die einzelnen Gauben höchstens 2,5 m breit sein dürfen. Ihre Traufhöhen sind auf 2,3 m über der entsprechenden fertigen Fußbodenhöhe begrenzt.

4.3.2 Auf der der Erschließungsfläche abgewandten Seite können anstelle von Dachgauben auch Dacheinschnitte (Dachbalkone) ausgebildet werden. ✓

4.3.3 Gauen und Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mind. 1,5 m und untereinander mind. 1,0 m Abstand haben. ✓

4.4. Einfriedungen

4.4.1 Entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen und bis zu den vorderen Gebäudefluchten dürfen Baugrundstücke bis 1,0 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßenrand, eingefriedet werden, Hecken und aneinanderschließende andere Gehölze gelten als Einfriedungen. Notwendige Stützmauern gelten bis zu 1,2 m Höhe als zulässige Einfriedungen. ✓

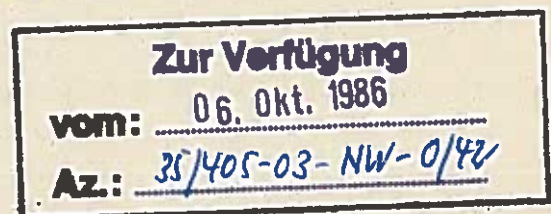
4.4.2 An geeigneten Erschließungsflächen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m waagrecht verlaufen. ✓

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

4.4.4 Als Einfriedungen nicht zugelassen sind Maschen- drahtzäune und Mauern über 0,5 m Höhe, außer erforderlichen Stützmauern. Einzelne Pfeiler bei den Eingängen und an den Grundstücksecken sind bis zu 1,2 m Höhe zugelassen. ✓

Neustadt an der Weinstraße, den 20. AUG. 1986
STADTVERWALTUNG

(Ohnesorge)
Oberbürgermeister



BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 16.5.84/23.8.85 - in der Zeit vom 28.5.84/16.9.85 bis einschl. 23.6.84/16.10.85 gem. § 2a(6) BBauG hier öffentlich ausgelegt.

NW, den 20. AUG. 1986
STADTPLANUNGSAMT



8881, 20. AUG. 86

