

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan für das Stadtgebiet Nr. 10

"Am Berg"

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG)
i.V.m. §§ 4, 6, 12, 14, 16, 17 und 23 der Bau-
nutzungsverordnung (BauNVO)

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 123 (1) Landesbauordnung (LBauO) vom
22.2.1974 (GVBl. S. 53)

Im Text verwendete Abkürzungen:

BBauG	Bundesbaugesetz in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBI. I, S. 949)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBI. 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 nördliche Teil des Plangebietes entlang der Villenstraße ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
 - 1.1.2 Der südliche und östliche Teil des Plangebietes ist als "Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
 - 1.2.1 Stellplätze und 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 vorgelagerten Stellplätze (Zufahrten) als Empfehlung.
 - 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.
- 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 Flächen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich.
- 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.
- 1.3.3 Nicht überdachte Schwimmbecken können einschließlich des Umganges mit einem Grenzabstand von mind. 1,0 m angelegt werden. Überdachte Schwimmbecken können errichtet werden, wenn sie eigene Bauwiche erhalten und wenn mit ihnen zusammen die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 16-23 BauNVO)
 - 2.1 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 (§ 9 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 Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) wird mit 0,3 m über folgenden Bezugshöhen festgesetzt:
 - a) Bei Geschoßzahlen ohne zusätzliche Buchstaben (z.B. I oder II) ist die Bezugshöhe die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche.

- b) Bei Geschöszahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben H ist die Bezugshöhe der höchste Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden natürlichen Geländeoberfläche.
- c) Bei Geschöszahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben T ist die Bezugshöhe der tiefste Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden natürlichen Geländeoberfläche.

4. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 123 LBauO)

4.1 Dächer

4.1.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind nur geneigte Dächer zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

4.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinanderliegende Dachflächen müssen gleichgeneigt sein. Walmdächer sind nur bei eingeschößigen 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 Asbestzementedeckungen 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.
- 4.2.2 Durch Rücksprünge der Außenwand, die insgesamt weniger als die halbe Gebäudebreite einnehmen, dürfen sich Kniestockhöhen bis max. 1,20 m ergeben.

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

4.4 Einfriedungen

- 4.4.1 Die vorhandenen Einfriedungsmauern (Sandsteinmauern) prägen das Straßenbild in diesem Planbereich mit. Die vorhandenen Einfriedungen sind zu erhalten. Geringfügige Änderungen (Schaffung einer Zufahrt oder Eingangstüre) können zugelassen werden.



Neustadt an der Weinstraße, den 16. Juli 1985
STADTVERWALTUNG
In Vertretung:


(Langmann)
Beigeordneter

Zur Verfügung

vom: 29. Aug. 1985
Az.: 35/405-03-NW-0/59

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 25.8.84 - in der Zeit vom 17.9.84 bis einschl. 17.10.84 gem. § 2a(6) BBauG hier öffentlich ausgelegt.

NW, den 17. JULI 1985
STADTPLANUNGSAMT



