

I. Fertigung

Zur Verfügung
vom: 22. Feb. 1983
Az.: 35/405-03 NW-0/55

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan für das Stadtgebiet 2

AN DER SCHÖNTALSTRASSE

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG) i.V.m.
§§ 1, 4, 12, 14, 15, 16, 17, 21a und 23 Baunutzungs-
verordnung (BauNVO)

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 124 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) vom 27.2.1974
(GVBl.S.53) i.V.m. 8. Landesverordnung zur Durchführung
der Landesbauordnung vom 4.2.1969 (GVBl.S.78)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Gliederung der Baugebiete (§§ 1-11 BauNVO)
 - 1.1.1 Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
 - 1.1.2 In im Plan besonders gekennzeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
 - 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 kein größeres Maß angegeben ist.
 - 1.2.5 Garagen und im Zusammenhang damit errichtete Nebengebäude nach 1.3 dürfen die hintere Bauflucht um bis zu 3,0 m oder die vordere Bauflucht um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn die Stellplatzmindesttiefe nach 1.2.4 dadurch nicht unterschritten wird, und die Gesamtlänge nicht mehr als 11,0 m beträgt.

- 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 11,0 m betragen.
- 1.3.3 Nicht überdachte Schwimmbecken können einschließlich des Umganges mit einem Grenzabstand von mindestens 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 als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO.
- 2.1.3 maximale Grundflächenzahlen (GRZ) und maximale Geschoßflächenzahlen (GFZ) gem. § 17 BauNVO.

- 2.1.4 Unterirdische Gemeinschaftsgaragen werden nicht auf GRZ und GFZ angerechnet.

3. Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauG)

3.1 Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 2 BBauG)

- 3.1.1 Städtebaulich wichtige Firstrichtungen sind durch Angabe im Plan festgesetzt.

3.2 Höhenlage (§ 9 (2) BBauG)

- 3.2.1 Höhenangaben innerhalb der überbaubaren Flächen setzen die Oberkante des fertigen Fußbodens des untersten Wohngeschosses und die Traufhöhe jeweils als Höchstgrenze fest.
- 3.2.2 Höhenunterschiede auf Baugrundstücken dürfen durch Böschungen und durch bis zu 1,2 m hohe Stützmauern ausgeglichen werden. Der 1,2 m übersteigende Teil von Höhenunterschieden muß durch Böschungen ausgeglichen werden.
- 3.2.3 Die fertigen Geländehöhen benachbarter Grundstücke dürfen entlang der Grenzen in den Bauwischen nicht mehr als 0,5 m, sonst nicht mehr als 1,0 m Höhenunterschied aufweisen.
- 3.2.4 Sichtbare Sockelhöhen von mehr als 1,2 m sind nicht zulässig, außer bei zulässigen Zufahrten und Zugängen.
- 3.3 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BBauG)
- 3.3.1 Die Absätze 1.2.3, 1.2.5, 1.3.1, 1.3.2, 3.2.1 bis 3.2.4 und 5. gelten nicht für zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Gebäude, zugehörige Wirtschaftsgebäude, Nebenanlagen, Stützmauern und Einfriedungen sowie deren Um- und Wiederaufbau.

- 3.3.2 Bei der Erweiterung und der Umgestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen können von den in Abs. 3.3.1 genannten Absätzen Befreiungen erteilt werden, wenn ihre Einhaltung zu offenbar nicht beabsichtigter Härte oder zur Verunstaltung führen könnte.

4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BBauG)

- 4.1.1 Für die Denkmalschutzzone "Villa Oehlert" gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans nur soweit sie der hierzu erlassenen Rechtsverordnung nicht entgegenstehen.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 124 LBauO)

5.1 Dächer

- 5.1.1 Wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist, sind nur geneigte Dächer zulässig. Bei mit +D bezeichneten Bauflächen sind auch Dachneigungen mit $65 \pm 3^\circ$ für den unteren, höchstens 3,0 m hohen Dachanteil und $25 \pm 3^\circ$ für den oberen Dachanteil (Mansarddach) zulässig.
- 5.1.2 Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 5.1.3 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen und die Dachflächen einer zusammenhängenden Gebäudezeile müssen gleich ausgebildet und gleich geneigt sein. Walmdächer (außer Krüppelwalmen) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.
- 5.1.4 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.

5.2 Kniestöcke (Drempel)

- 5.2.1 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,7 m (gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachsparren an der Außenwandaußenseite nur an eingeschossigen Gebäudeseiten und bei Gebäuden mit festgesetzten Traufhöhen zulässig.
- 5.2.2 Durch Rücksprünge der Außenwand, die insgesamt weniger als 40% der Gebäudebreite einnehmen, dürfen sich Kniestöcke bis zu 1,5 m ergeben.

5.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

- 5.3.1 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben und Dacheinschnitten (Dachbalkone) darf 40% der Außenwandlänge nicht überschreiten. Die Einzellänge ist auf höchstens 3,0 m und die Traufhöhe auf höchstens 2,4 m über der fertigen Fußbodenhöhe des Innenraums beschränkt.
- 5.3.2 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und, wenn sie nicht aneinandergebaut werden, von Gebäudetrennwänden mindestens 1,5 m und untereinander mindestens 1,0 m Abstand haben.

5.4 Erker und Balkone

- 5.4.1 Erker können bis zu 0,5 m Tiefe und bis zu 25% der Hausbreite bei einer Einzelbreite von höchstens 2,5 m, Balkone bis zu 1,0 m Tiefe und - einschließlich Erkern - bis zu 40% der Hausbreite außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
- 5.4.2 Erker und Balkone dürfen in die Mindestbauweise nach LBauO nicht hineinragen.

5.5 Einfriedungen

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

- 5.5.2 An geneigten Erschließungsflächen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m waagrecht verlaufen.
- 5.5.3 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung erhalten.
- 5.5.4 Stellplätze, die auf einem oder mehreren Grundstücken nebeneinanderliegen, müssen, wenn dies von der Längsneigung der Erschließungsfläche her möglich ist, auf einer Höhe angelegt werden. Sie dürfen unter einer Gesamtbreite von zwei Stellplätzen nicht voneinander getrennt werden.
- 5.5.5 Als Einfriedung nicht zugelassen sind Maschen- drahtzäune und Mauern über 0,5 m außer Stützmauern. Einzelne Pfeiler an den Eingängen und den Grundstücksecken sind bis zu 1,2 m zulässig.
- 5.6 Sichtschutzwände
- 5.6.1 Zwischen Baugrundstücken und zwischen den einzelnen Erdgeschoßwohnungen im Geschoßbau sind bis zu 1,8 m hohe und bis zu 5,0 m lange Sichtschutzwände zugelassen. Werden sie im Zusammenhang mit Garagen und Nebengebäuden errichtet, darf die Gesamtlänge 11,0 m nicht überschreiten. Die hintere Bauflucht darf bis zu 3,0 m überschritten werden.
- 5.6.2 Die Sichtschutzwände sind aus dem gleichen Material wie das Gebäude oder das Nachbargebäude oder aus Holz herzustellen.

Neustadt an der Weinstraße, den -1. April 1982

Stadtverwaltung



(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

1



BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINFALZ“ am 3. Mai 82 - in der Zeit vom 11. Mai 82 bis einschl. 11. Juni 82 gem. § 2a(6) BauG hier öffentlich ausgelegen.



197. der 1. Dez. 1982

STADT RHEINFALZ
[Handwritten signature]

