



I. Fertigung

Neustadt an der Weinstraße

Bebauungsplan "Dammstraße"

Ortsteil Hambach

TEXTFESTSETZUNGEN

I. Fertigung
Genehmigt

mit Verfüg. v. 25. Juli 1977

Az. 465-63 - NW - HAM 26

Neustadt an der Weinstraße,

den 25. Juli 1977

Bezirksregierung Rheinland-Pfalz

Im Auftrag:


(HÖHNE)



1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Entsprechend der bestehenden Nutzung sind die Bauflächen des Plangebietes bis auf eine Teilfläche im Nordwesten als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Die Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes ist entsprechend ihrer bestehenden Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.3 Ausnahmen nach § 4 (3) 1.2, 4. und 6. sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.
- 1.4 Die bestehende Schule ist - ausgewiesen als Fläche für den Gemeinbedarf - Bestandteil des Dorfgebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16, 17 und 23 BauNVO festgesetzt durch
- a) Baugrenzen
 - b) die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
 - c) maximale Grundflächenzahlen (GRZ) und maximale Geschoßflächenzahlen (GFZ).
- 2.2 Für die den Sportflächen zugeordneten mit Sportgebäuden überbaubaren Flächen gelten die Absätze 2,1 a) und b) entsprechend. Statt GRZ und GFZ ist die maximale Geschoßfläche (GF) festgesetzt.
- 2.3 Für den südwestlichen Teilbereich des Dorfgebietes sind gemäß § 17 (8) je um 0,2 erhöhte GRZ und GFZ ausgewiesen.

3. Nebenanlagen

- 3.1 Nebengebäude und Behelfsbauten werden außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen nicht zugelassen. Ausgenommen sind Müllboxen und unter Ziffer 3.4 und 3.5 beschriebene bauliche Anlagen. Ausnahmen für Nebengebäude können auf den als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Grundstücken zugelassen werden.
- 3.2 Terrassen und überdachte Sitzflächen dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 15,0qm auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 3.3 Balkone sind bis zu 10 % der nach dem Bebauungsplan zulässigen Grundfläche außerhalb der Baugrenzen gestattet, jedoch nicht im Bauwich. Sie dürfen nicht mehr als zwei Meter, höchstens aber bis zur Hälfte in die zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze verbleibende Fläche hineinragen.
- 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, Saunen und dergleichen) auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern die insgesamt zulässige GFZ nicht überschritten wird.

4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Stellplätze, ober- und unterirdische Garagen sind außerhalb von überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze nach 4.5. Angaben im Plan innerhalb der überbaubaren Flächen gelten einschließlich der vorgelagerten Stellplätze als Empfehlung.
- 4.2 Garagenbauten auf den als Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig. Stellplätze dürfen nicht überdacht werden, es sei denn, sie werden auf den als Garagenflächen ausgewiesenen Flächen errichtet. Sind im Bebauungsplan in beiden Bauwichen Garagenflächen ausgewiesen, so dürfen Garagen nur in einem Bauwich gebaut werden. Einer von beiden Bauwichen eines Grundstücks muß von jeglicher Bebauung freibleiben.
- 4.3 Die Garagentiefe beträgt max. 6,5 m, die Garagenbreite mind. 3,0 m, wenn im Bebauungsplan nicht anders vermaßt. Die Kfz-Stellplatztiefe beträgt mind. 5,0 m, wenn im Bebauungsplan nicht anders vermaßt.
- 4.4 Werden Nebengebäude im Zusammenhang mit Garagen errichtet, beträgt die Gebäudetiefe entlang der Grenze max. 8,0 m, wenn diese Gebäude keinen eigenen Bauwich erhalten.
- 4.5 Zusätzliche Kfz-Stellplätze können entlang der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche, 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 gleichen Strassenseite angeordnet sind.

5. Dächer

- 5.1 Allgemein sind Satteldächer mit $30 - 35^{\circ}$ Dachneigung zulässig, Bei eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sind auch Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von $18 - 30^{\circ}$ 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.
- 5.2 Gestalterisch wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Ist im Plan keine Firstrichtung angegeben, kann sie gewählt werden. Vorhandene Dachformen können bei Wiederaufbau in gleicher Form zugelassen oder gefordert werden.
- 5.3 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen die längeren sein. Bei Winkelhäusern gilt dies für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.
- 5.4 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.
- 5.5 Kniestöcke (Drempel) sind unzulässig. Die Aufkantung der Decken über den obersten Geschossen gelten ab 0,3 m als Kniestock.
- 5.6 Geneigte Dächer sind mit dunkel engobierten Pfannen oder mit Kupfer, Schiefer oder Kunstschiefer einzudecken. Unbekieste Papp- oder Foliendächer und helle Asbestzementendeckungen sowie farbige durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Die Sockelhöhen werden mit höchstens 70 cm über folgenden Bezugshöhen festgelegt:

- a) Bei Geschöszahlen ohne zusätzlichen 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 (z.B. I 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.

6.2 Die Dächer von Tiefgaragen und überdeckten Sammelgaragen müssen begrünt werden.

6.3 Vorgärten an öffentlichen Straßen und Wegen und an mit Gehrechten für die Allgemeinheit belasteten Flächen (§ 9, 11 BBauG) sind gärtnerisch zu gestalten. Als Vorgärten gelten alle nicht überbauten Grundstücksteile an der Eingangsseite eines Gebäudes, wenn die Tiefe weniger als 6 m beträgt, und es sich nicht um die Hauptwohnseite handelt. Als Einfriedigungen der vorgenannten Flächen sind zugelassen:

- a) winterharte Hecken und Holzzäune bis 0,50 m Höhe;
- b) Mauern bis 0,40 m Höhe; bei geneigtem Gelände bis auf 0,90 m waagerecht verlaufend;

- c) andere Umzäunungen bis 0,50 m Höhe, wenn sie mit Hecken, Stauden oder Gehölzen dicht hinterpflanzte sind;
- d) einzelne Gehölze oder Gehölzgruppen bis 1,50 m Höhe.

Für Hausgruppen und -reihen und für einzelne Gebäude innerhalb bereits gestalteten Bestandes können andere einheitliche Einfriedigungen zugelassen werden.

6.4 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen nicht höher als 1,00 m über Oberkante Straßenrand sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.

6.5 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedigung (Tor) erhalten.

6.6 Zwischen Stellplätzen vor den Garagen, die auf gleichen oder verschiedenen Grundstücken nebeneinander liegen, dürfen unter einer Gesamtbreite von vier Stellplätzen keine Einfriedungen errichtet werden.

7. Grünflächen

7.1 Die nicht befestigten Nebenflächen der Sportanlagen sind bodendeckend und intensiv und mit Gehölzen bis zu 3,0 m Höhe zu begrünen.

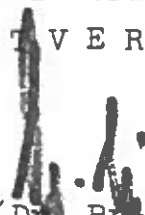
- 7.2 Im Bereich zwischen Dammstraße, Horstweg, Mühle und dem südlichen Fußweg dürfen Baumgruppen und Baumreihen nur an den im Plan angegebenen Stellen gepflanzt werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 19. November 1976
STADTVERWALTUNG


(Dr. Brax)
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan-Entwurf "Dammstraße", bestehend aus Planzeichnung, Begründung und diesen textlichen Festsetzungen, hat, nach vorheriger Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 15. November 1976, in der Zeit vom 23. November bis einschließlich 23. Dezember 1976 beim Stadtplanungsamt Neustadt während der Dienststunden zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Neustadt an der Weinstraße, den 17. Mai 1977
STADTVERWALTUNG



(Dr. Brax)
Oberbürgermeister

3. Mai 77