

Zur Verfügung

VC19: 03. Jan. 1966

Az.: 405-C3-NW-Gimmeldingen/6a

Bebauungsplan "Wolfskeule - Hainstraße" (Oristeil

Gimmeldingen)

(Abschnitt B)

TEXTFESTSETZUNGEN

gem. § 9 BBauG (BGBI. I. S. 2256)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Plangebiet ist in seinen neu zu bebauenden Teilen und in den daran im Süden und Westen anschließenden bebauten Teilen als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

1.2 Im reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Das überwiegend bebaute Teilgebiet entlang der westlichen Hainstraße ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Ausnahmen nach § 4 (3) 1.-4. und 6. BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.

1.4 Die bebauten Teilgebiete entlang der östlichen Hainstraße und entlang der Heidenburgstraße sind als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß § 5 (3) BauNVO ist das Dorfgebiet für die Nutzungen gemäß § 5 (2) 1.-9. bestimmt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§ 16 und 17 BauNVO festgelegt durch

- a) Baugrenzen
- b) die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze),
- c) maximale Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ).

- 2.2 Für das Dorfgebiet sind die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl mit Begründung entsprechend § 17 (9) BauNVO erhöht ausgewiesen. ✓

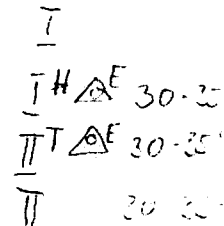
3. Nebenanlagen

- 3.1 Nebengebäude und Behelfsbauten werden außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen nicht zugelassen. Ausgenommen sind Garagen nach Ziffer 4.1 und unter Ziffer 3.2 und 3.5 beschriebene bauliche Anlagen. Ausnahmen für Nebengebäude können auf den als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Grundstücken zugelassen werden. ✓
- 3.2 Terrassen und überdachte Sitzplätze dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 15,0 qm 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, Hauseingangsanlagen, Müllboxen und Stützmauern sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 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 dergl.) auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern die insgesamt zulässige GFZ nicht überschritten wird. 2

4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Stellplätze, ober- und unterirdische Garagen sind außerhalb von überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, ausgenommen sind Stellplätze nach Ziffer 4.4. 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 baulichen Zusammenhang mit Garagen errichtet, beträgt die höchstens zulässige Gebäudetiefe entlang der Grenzen 3,0 m, wenn diese Gebäude keinen eigenen Bauwich haben.
- 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 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind  Satteldächer mit 30 - 35° Dachneigung zulässig. Bei eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie Nebengebäuden außer Garagen sind auch Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 18 - 30° zulässig. Für Hausgruppen und -reihen können auch andere einheitliche Dachneigungen zugelassen werden.
- 5.2 Für Garagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 5.3 Gestalterisch wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Ist im Plan keine Firstrichtung angegeben, kann sie gewählt werden. Vorhandene Dachformen können bei Umbau und Wiederaufbau in gleicher Form zugelassen oder gefordert werden.
- 5.4 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen die längeren sein. Bei Winkelhäusern gilt dies für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.
- 5.5 Kniestöcke (Drempel) sind unzulässig, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist. Sind Kniestöcke im Plan zulässig, dürfen sie nur direkt oberhalb des EG ausgeführt werden.
- 5.6 Die Aufkantung der Decken über den obersten Geschossen gelten ab 0,3 m als Kniestock.
- 5.7 Geneigte Dächer sind mit roten oder dunkel engobierten Pfannen oder mit Schiefer oder Kunstschiefer einzudecken. Unbekieste Papp- und Foliendächer, Well- und helle

Asbestzementedeckungen sowie farbige durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.

6. Sonstige Festsetzungen gem. §§ 9 BBauG i.V.m. 123 LBauO

6.1 Die Sockelhöhen werden mit höchstens 50 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 H (z.B. IH) ist die Bezugshöhe der höchste Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden vorhandenen Geländeoberfläche.
- c) Bei Geschöszahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben T (z.B. IIT) ist die Bezugshöhe der tiefste Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden vorhandenen Geländeoberfläche.

6.2 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 Einfriedungen 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 waagrecht verlaufend;

- c) andere Umzäunungen bis 0,50 m Höhe, wenn sie mit Hecken, Stauden oder Gehölzen dicht hinterpflanzt 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 Einfriedungen zugelassen werden.

- 6.3 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen von Straßen dürfen Einfriedung und Bepflanzung nicht höher als 1,00 m über Oberkante Straßenrand sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.
- 6.4 Stellplätze (einschl. der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor) erhalten.
- 6.5 Zwischen Stellplätzen vor den Garagen, die auf gleichen oder verschiedenen Grundstücken nebeneinander liegen, dürfen unter einer Gesamtbreite von vier Stellplätzen keine Einfriedungen errichtet werden.
- 6.6 Die Vorschriften der Abs. 6.4 und 6.5 gelten nicht für während der Planfeststellung bereits im Zusammenhang bebaute Ortsteile. *)
- 6.7 Die Brüstungen von W^hterrassen und der Fuß und die Krone von Stützmauern sind intensiv zu begrünen.

*) geändert lt. Stadtratsbeschluß vom 30.6.1978

Neustadt a.d. Weinstraße, den 1.7.1978

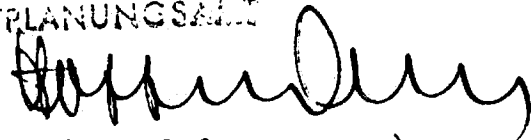
(Dr. Brax)
Oberbürgermeister

B e s t ä t i g u n g

Im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 2. Febr. 1977 i.V.m.
§ 2a(6) BBauG lag der BP-Entwurf "Wolfskule-Heingasse" für die
TG. B + C, bestehend aus Planzeichnung, diesen Textfestsetzungen
u. Begründung, in der Zeit vom 28.9. - 28.10.1977 beim Stadtplanung
amt Neustadt a.d.W. während der Dienststunden öffentlich aus.
Auf diese Offenlegung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung in der
Tageszeitung "DIE RHEIN-PALEZ" am 21.9.77 hingewiesen.

673 Neustadt, den 11.10.1977

STADTPLANUNGSAMT



(H o f f m a n n)