

I. Fertigung

Neustadt an der Weinstraße

Bebauungsplan "Kirchenstück"

Ortsteil Haardt

TEXTFESTSETZUNGEN

Zur Verfügung

vom: 28. Jan. 1980.....

Az.: 35/405-03-0/NW-HAARDT/11

Zur Verfügung

vom: 14. Feb. 1978.....

Az.: 405-03-NW-Haardt

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die überwiegend bebauten Flächen des Plangebietes an der nördlichen Hälfte des Mandelrings und im anschließenden oberen Bereich der Probstgasse sind als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Die übrigen Flächen des Plangebietes sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, mit folgender Ausnahme:
- 1.3 Die südlich der Probstgasse liegenden Neubauf Flächen sind als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.
- 1.4 Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 1 - 4 und 6 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.
- 1.5 Im reinen Wohngebiet (WR) und in bestimmten Teilen des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 3 (4) und § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16, 17 und 23 BauNVO festgelegt durch:
- a) Baugrenzen,
 - b) die Zahl der Vollgeschoße (als Höchstgrenze und als bindend festgesetzt),
 - c) maximale Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ).

3. Nebenanlagen

- 3.1 Nebengebäude und Behelfsbauten werden außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen nicht zugelassen. Ausgenommen sind Müllboxen und unter Ziffer 3.4 bis 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 dergl.) 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 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 Stellplätzen 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 Bauwischen Garagenflächen ausgewiesen, so dürfen Garagen nur in einem Bauwich gebaut werden. Einer von beiden Bauwischen 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. 8,00 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- oder 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 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- und Foliendächer, Well- und helle Asbestzement-Eindeckungen sowie farbige durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Wenn im Plan keine andere Festsetzung getroffen ist, werden die Sockelhöhen mit höchstens 30 cm über folgenden Bezugshöhen festgelegt:

- a) Bei Geschözzahlen ohne zusätzlichen Buchstaben (z.B. I oder II) ist die Bezugshöhe die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche.
- b) Bei Geschözzahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben (z.B. I H) ist die Bezugshöhe der höchste Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden natürlichen Geländeoberfläche.
- c) Bei Geschözzahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben T ist die Bezugshöhe der tiefste Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden natürlichen 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 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 hinterpflanzt sind;
- d) einzelne Gehölze oder Gehölzgruppen bis 1,50 m Höhe.

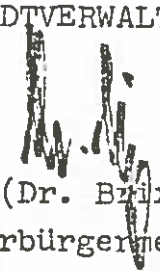
Für Hausgruppen und -reihen und für einzelne Gebäude innerhalb bereits gestalteten Bestandes können andere einheitliche Einfriedigungen zugelassen werden.

- 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 (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedigung (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.

Neustadt an der Weinstraße, den 19. November 1976

STADTVERWALTUNG




(Dr. Brix)
Oberbürgermeister

B e s t ä t i g u n g

Der BP-Entwurf "Kirchenstück", bestehend aus Planzeichnung, diesen Textfestsetzungen u. Begründung, hat - nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Tageszeitung "DIE RHEINPFALZ" am 15.11.1976 - in der Zeit vom 23.11. - einschl. 23.12.76 beim Stadtplanungsamt Neustadt a.d.W. während der Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.



12. Nov. 1979

673 Neustadt, den.....

STADTPLANUNGSAMT

(H o f f m a n n)

