

## NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

### Bebauungsplan

"Am Schieferkopf", Teil D, Ortsbezirk Hambach

---

### TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG)  
in Verbindung mit §§ 1, 3, 12, 14, 16, 17, 22 und 23  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

und

### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 123, Abs. 1 und 5 Landesbauordnung (LBauO)

Im Text verwendete Abkürzungen:

|        |                                                                                                                                  |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BBauG  | Bundesbaugesetz<br>in der Fassung vom 6. Juli 1979<br>(BGBl. I S. 949)                                                           |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung<br>in der Fassung vom 15. September 1977<br>(BGBl. I S. 1763)                                              |
| LBauO  | Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz<br>vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53)<br>in der Fassung vom 20. Juli 1982<br>(GVBl. S. 264) |
| GRZ    | Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)                                                                                                   |
| GFZ    | Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)                                                                                                 |

T E X T F E S T S E T Z U N G E N nach BBauG und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung der Baugebiete

- 1.1.1 Das nördliche und östliche Plangebiet, bereits größtenteils bebaut, ist gem. § 3 BauNVO als "Reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen.

2.     Maß der baulichen Nutzung

2.1     Das Maß der baulichen Nutzung wird fest-  
          gesetzt durch:

2.1.1   Baugrenzen

2.1.2   die Zahl der Vollgeschoßals Höchstgrenze

2.1.3   maximale Grundflächenzahl (GRZ) und  
          maximale Geschoßflächenzahl (GFZ)

### 3. Stellplätze und Garagen

3.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, ausgenommen Stellplätze nach 3.5.

3.2 Garagenbauten auf den als Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig. KFZ-Stellplätze dürfen überdacht werden, wenn die Konstruktion in einer pergolenartigen Holzkonstruktion ausgeführt wird (Pfosten-, Balken- oder Zangenkonstruktion).

Die Eindeckung muß in durchsichtigem, ebenem und farblosem Glas (Drahtglas) oder Acrylglas erfolgen und sollte aus gestalterischen Gründen zwischen den Balken vorgenommen werden. Der Stellplatz muß allseitig offen bleiben. Begrünung durch Kletter- oder Schlingbepflanzung ist erwünscht. Sind im Bebauungsplan in beiden Bauwischen Garagenflächen ausgewiesen, so dürfen Garagen nur in einem Bauwich gebaut werden. Einer von beiden Bauwischen eines Grundstückes muß von jeglicher Bebauung frei bleiben.

3.3 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,0 m, wenn im Plan nicht anders vermaßt.

3.4 Die Garagenlänge und damit im Zusammenhang errichtete Nebengebäude nach 4.2 dürfen entlang der Grenzen nicht länger als 11,0 m sein.

3.5 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.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücken oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebengebäude werden außerhalb der überbaubaren Flächen nur in einem seitlichen Bauwich zugelassen und zwar in dem für die Garagen nach 3.2 vorgesehenen Bauwich und -wenn möglich- im Zusammenhang mit der Garage.
- 4.3 Nicht überdachte Schwimmbecken können außerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Grenzabstand von mindestens 3,0 m errichtet werden. Überdachte Schwimmbecken können errichtet werden, wenn sie eigene Bauwiche erhalten und wenn mit ihnen zusammen die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1), Ziff. 2 BBauG)

- 5.1 Die städtebaulich wichtigen Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Ist keine Firstrichtung angegeben, kann sie gewählt werden.
- 5.2 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger sein als die Giebelseiten. Dabei bleiben Vorsprünge, die weniger als die Hälfte der Giebelseiten einnehmen, unberücksichtigt.
- 5.3 Bei Winkelhäusern gilt Absatz 5.2 für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

6.1 Die Sockelhöhen (Oberkante Erdgeschoßfußboden) werden nach § 9 (2) BBauG wie folgt festgelegt:

6.1.1 bei eingeschößig ausgewiesenen Wohngebäuden mit höchstens 0,3 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche;

6.1.2 bei zweigeschoßigen Wohngebäuden mit höchstens 0,3 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche;

6.1.3 bei eingeschößig geplanten, jedoch nach Bebauungsplan zweigeschoßig zulässigen Gebäuden kann ausnahmsweise eine Sockelhöhe bis 1,19 m über der gemittelten Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche zugelassen werden.

6.1.4 Ist bei der Geschoßzahl der Buchstabe H (z.B. I<sup>H</sup>) hinzugefügt, so ist als Sockelhöhe der höchste Punkt der an die überbaubare Fläche anstoßenden natürlichen Geländeoberfläche festgelegt.

6.1.5 Bei einer Geschoßzahl mit dem Buchstaben T (z.B. II<sup>T</sup>) ist die Sockelhöhe mit 0,3 m über dem tiefsten Punkt der an die überbaubare Fläche anstoßenden Geländeoberfläche festgesetzt.

7. Grünflächen

- 7.1 Der südliche Teil des Plangebietes ist gem. § 9 (1) Ziff. 15 BBauG als private Grünfläche bzw. als private Grünfläche (Gartenland) ausgewiesen.
- 7.2 Die Vorgartenfläche und alle weiteren, nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 123 (1) und (5) Landesbauordnung (LBauO)

### 1. Dächer

1.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind nur geneigte Dächer zugelassen. Garagen und in Verbindung mit Garagen zu errichtende Nebengebäude können auch mit Flachdach ausgeführt werden.

1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen, sofern im Plan nichts anderes bestimmt ist.  
Gegeneinanderliegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein.

1.3 Bei zweigeschoßigen Wohnhäusern sind Kniestöcke unzulässig. Aufkantung der Decken über den obersten Geschoßen gelten ab 0,3 m als Kniestock. Bei eingeschößig geplanten, jedoch gemäß Bebauungsplan zweigeschoßig zulässigen Gebäuden dürfen Kniestöcke bis 1,0 m errichtet werden.

Wenn bei eingeschößigen Wohngebäuden Kniestöcke lt. Plan unzulässig sind, dürfen sich jedoch durch Rücksprünge in der Außenwand, die insgesamt weniger als die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen, im Bereich der Rücksprünge Kniestöcke bis max. 1,0 m ergeben.

2. Einfriedungen

2.1 Entlang der öffentlichen Erschließungsflächen und zwischen Erschließungsflächen und Gebäudefluchten dürfen Baugrundstücke bis 1,20 m hoch, gemessen von Oberkante Straßenrand, eingefriedet werden. Dies gilt nicht für Sichtflächen bei Einmündungen von Straßen. In diesen Bereichen darf die Einfriedung nur 0,30 m hoch ausgeführt werden.

2.2 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.

2.3 Als Einfriedungen nach 2.1 werden nicht zugelassen:

- a) Maschendrahtzäune
- b) Mauern über 0,50 m Höhe

Einzelne Pfeiler bei den Eingängen und den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen bis 1,20 m Höhe errichtet werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 15. April 1988  
S T A D T V E R W A L T U N G

  
(Ohnesorge)  
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz  
Zur Entscheidung

vom: 14. Juni 1988

Az.: 35/405-03-NW-Hamb. 0/13c