

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "Platzgarten" für den Ortsbezirk Haardt

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG i.V.m.
§§ 1, 3, 4, 12, 14, 16, 17 und 23 der Baunutzungs-
verordnung (BauNVO)

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 123 (1) und (5) Landesbauordnung (LBauO)
vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO) ✓

1.1 Gliederung der Baugebiete (§§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.1 Die Bauflächen sind überwiegend als "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen. ✓

1.1.2 Im südwestlichen Plangebiet ist eine Teilfläche als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. ✓

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 nicht anders vermaßt. ✓

1.2.5 Die Garagenlänge und damit im Zusammenhang errichtete Nebengebäude nach 1.3 dürfen entlang der Grenze nicht länger als 8,0 m sein ✓

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 8,0 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 gem. § 16 BauNVO ✓

2.1.3 maximale Grundflächenzahl (GRZ) und ✓
maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 17 BauNVO.

3. Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauG) ✓

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

3.1.1 Städtebaulich wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Ist keine Firstrichtung angegeben, kann sie gewählt werden. ✓

3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

3.2.1 Die Sockelhöhen (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußböden) werden mit max. 0,3 m über der ermittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgesetzt. ✓

3.2.2 Liegt das natürliche (vorhandene) Gelände mehr als 0,3 m tiefer als die Höhe der Erschließungsfläche nach 3.2.1, muß die Fläche zwischen Erschließungsfläche und Gebäude auf der ganzen Grundstücksbreite aufgefüllt werden. Leichtes Gefälle (bis ± 6 %), Anheben oder Senken (bis ± 0,3 m) und Formen dieser Fläche ist zulässig. ✓

- 3.2.3 Die seitlichen und die rückwärtigen Grundstücksteile können ebenfalls aufgefüllt werden. Die fertigen Gebäudehöhen benachbarter Grundstücke dürfen entlang der Grenzen in den Bauwischen nicht mehr als 0,5 m, sonst nicht mehr als 1,0 m Höhenunterschied aufweisen. Sichtbare Sockelhöhen von mehr als 1,2 m sind nicht zulässig.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 123 LBauO)

4.1 Dächer

- 4.1.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind nur geneigte Dächer zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

- 4.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleichgeneigt sein. Walmdächer sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

- 4.1.3 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 Asbestzementendeckungen sowie farbige durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.

4.2 Kniestöcke (Drempel)

- 4.2.1 Kniestöcke (Drempel) sind nicht zugelassen. Aufkantungungen gelten ab 0,30 m als Kniestock.

- 4.2.2 Durch Rücksprünge der Außenwand, die insgesamt weniger als die halbe Geländebreite einnehmen, dürfen sich Kniestockhöhen bis max. 1,20 m ergeben.

4.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

- 4.3.1 Auf der Vorder- und auf der Rückseite des Hauptbaukörpers sind Dachgauben zulässig. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten, wobei die einzelnen Gauben höchstens 2,5 m breit sein dürfen. Ihre Traufhöhen sind auf 2,3 m über der entsprechenden fertigen Fußbodenhöhe begrenzt.

- 4.3.2 Auf der der Erschließungsfläche abgewandten Seite können anstelle von Dachgauben auch Dacheinschnitte (Dachbalkone) ausgebildet werden.

- 4.3.3. Gauben und Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mind. 1,5 m und untereinander mind. 1,0 m Abstand haben. ✓

4.4 Einfriedungen

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

- 4.4.2 An geneigten Erschließungsflächen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m waagrecht verlaufen. ✓

- 4.4.3 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung erhalten. ✓

- 4.4.4 Stellplätze, die auf einem oder mehreren Grundstücken nebeneinander liegen, müssen, wenn dies von der Längsneigung der Erschließungsfläche her möglich ist, auf einer Höhe angelegt werden und dürfen unter einer Gesamtbreite von zwei Stellplätzen nicht voneinander getrennt werden. ✓

- 4.4.5 Als Einfriedungen nicht zugelassen sind Maschendrahtzäune und Mauern über 0,5 m Höhe, außer erforderlichen Stützmauern. Einzelne Pfeiler bei den Eingängen und an den Grundstücksecken sind bis zu 1,2 m Höhe zugelassen. ✓

4.5 Sichtschutzwände

- 4.5.1 Zwischen Baugrundstücken sind bis zu 2,0 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. Die Sichtschutzwände sind aus gleichem Material wie das Haus oder das Nachbarhaus oder aus Holz zu erstellen. ✓

Neustadt an der Weinstraße, den 26. März 1984

Stadtverwaltung

(Ohnesorge)
Oberbürgermeister



Zur Verfügung

07. Feb. 1986

vom:

Az.: 35/405-03-NW-HAARDT-0/12a