

STADT Neustadt an der Weinstraße**I. Fertigung /**Bebauungsplan "Erkenbrecht-Grain"TEXTFESTSETZUNGENBegrenzung:

- Im Norden: Erkenbrechtweg (Fl.-Nr. 2440/21); Grainstraße (Fl.-Nr. 2486 1/2); Unterer Sandweg (Fl.-Nr. 2626/2)
- im Osten: B 38 (Landauer Straße Fl.-Nr. 384/4 und 5270 1/3)
- im Süden: Südgrenze Flurstück 5147; Landwirtschaftsweg Fl.-Nr. 4708 1/2; Nordgrenze Flurstück 5124; Ostgrenze Flurstück 5098 1/3; Nordgrenzen Flurstücke 5099 und 5078; Nord- und Westgrenze Flurstück 5078/1; Landwirtschaftsweg Fl.-Nr. 5058 1/2; Kirrweiler Weg (Fl.-Nr. 4030 1/2); Südgrenze Flurstück 3121; Landwirtschaftsweg Fl.-Nr. 3064 1/2; Südgrenze Flurstück 3109; Ostgrenzen Flurstücke 3101 1/2 und 3102; Südgrenze Flurstück 2973
- im Westen: Westgrenze Flurstück 2973; Landwirtschaftsweg Fl.-Nr. 2981/1; Weg Fl.-Nr. 3002/8; Erfensteinstraße (Fl.-Nr. 2894/60); Lachener Holzweg (Fl.-Nr. 5311 1/2); Westgrenze Flurstück 2392; Haltweg (Fl.-Nr. 2389/1) bis Südostgrenze Fl.-Nr. 2372/9 (chem. Kirrweiler Weg), verlängert bis Nord-West-Ecke Flurstück 2471; Weinbergstraße Fl.-Nr. 2454

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Neubauflächen des Plangebietes sind als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Die überwiegend bebauten Flächen des Plangebietes sind ebenfalls als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, bis auf die Flächen der Gärtnerei, die dem Außenbereich zugeordnet sind.
- 1.3 Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.
- 1.4 Das Grundstück des bestehenden Altenheimes ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 1 f BBauG ausgewiesen.

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 und als bindend festgesetzt),
- c) maximale Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ)

### 3. Nebenanlagen

- 3.1 Nebengebäude sind nur im Zusammenhang mit Garagen zugelassen. Die Gesamtlänge entlang der Grenze darf max. 8,50 m betragen.
- 3.2 Terrassen und überdachte Sitzplätze dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 15,0 qm auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.  
  
Bei Geschossbauten werden Balkone bis zu 10 % der Geschossfläche außerhalb der Baugrenzen zugelassen, jedoch nicht im Bauwich.
- 3.3 Außentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste und Hauseingangsanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- 3.4 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) auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern die insgesamt zulässige GFZ nicht überschritten wird.

### 4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Bei Geschossbauten sind 40 % der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen oder in voll überdachten Sammelgaragen unterzubringen.
- 4.2 Stellplätze, ober- und unterirdische Garagen sind außerhalb von überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Angaben im Plan innerhalb der überbaubaren Flächen gelten als Empfehlung.
- 4.3 Garagenbauten auf den als Kfz.-Stellplätzen ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig. Kfz.-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 Grundstückes muß von jeglicher Bebauung freibleiben.
- 4.4 Die Garagentiefe beträgt max. 6,5 m, die Garagenbreite mind. 3,0 m, wenn im Bebauungsplan nicht anders vermaßt. Die Kfz.-Stellplatztiefe beträgt mind. 4,5 m, wenn im Bebauungsplan nicht anders vermaßt.

- 4.5 Zusätzliche Kfz.-Stellplätze können entlang der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche, bis zu einer Grundstückstiefe von max. 5,0 gemessen ab Hinterkante Gehweg, angelegt werden.

## 5. Dächer

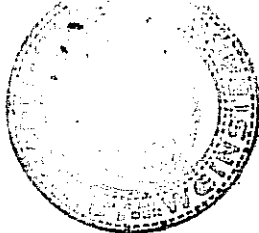
- 5.1 Allgemein sind Satteldächer mit  $30^\circ$  -  $35^\circ$  Dachneigung zulässig. Bei den überbaubaren Flächen, für die der Plan keine Angaben über Firstrichtungen enthält, sind auch Flachdächer und Walmdächer mit  $18^\circ$  -  $22^\circ$  Dachneigung zulässig. Für Hausgruppen und -reihen können auch andere einheitliche Dachneigungen zugelassen werden.
- 5.2 Für Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 5.3 Gestalterisch wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Vorhandene Dachformen können bei Wiederaufbau in gleicher Form zugelassen oder gefordert werden.
- 5.4 Bei eingeschossigen, im Plan mit dem zusätzlichen Buchstaben D bezeichneten Gebäuden kann die im Plan angegebene Seite zweigeschossig sein, wenn das Obergeschoß mind. um 2,00 m zurückgesetzt ist. An dieser Seite darf der Kniestock (über dem Erdgeschoß) bis zu 1,00 m hoch sein.
- 5.5 Kniestöcke sind bis auf die unter Ziff. 5.4 angegebenen unzulässig, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist. 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. Flachdächer sind dunkel zu bekiesen oder mit Kupfer einzudecken.

## 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 H (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 Die Dächer von Tiefgaragen und überdeckten Sammelgaragen müssen begrünt werden.
- 6.3 Vorgärten an öffentlichen Straßen und an mit Gehrechten belasteten Flächen (§ 9, 11 BBauG) sind gärtnerisch zu gestalten. Als Einfriedungen werden zugelassen:
- a) winterharte Hecken und Buschgruppen sowie Holzzäune bis max. 1,50 m Höhe.
  - b) Mauern bis 0,50 m Höhe; bei fallendem Gelände höchstens bis auf 1,00 m Höhe waagrecht verlaufend.
  - c) andere Umzäunungen bis zu 1,0 m Höhe, wenn sie mit Hecken oder Gehölzen dicht hinterpflanzte werden.
- 6.4 Stellplätze (einschließlich 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 keine Einfriedungen errichtet werden.
- 6.6 In Sichtflächen an den Einmündungen und Kreuzungen von Straßen darf die Bepflanzung nicht höher als 70 cm sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 13. 3. 1973



## I. Fertigung Genehmigt

mit Verfüg. v. 20. Jan. 1975

Az. 405-03 - N 0/45

Neustadt an der Weinstraße,  
den 20. Jan. 1975

Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz

Im Auftrag:

(Candidus)

