



Zur Verfügung

vom: 28. Jan. 1977

Az.: 405-03 ^{my} HAM 16

I. Forderung

Zur Verfügung

vom: 17. Jan. 1980

Az.: ^{35/}405-03-0/NW-Hamburg/16

Neustadt an der Weinstraße

Bebauungsplan "Nollensattel"

Textfestsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Plangebiet ist als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

1.2 Im Plangebiet ist nach § 9 (1) 1.g BBauG überwiegend die Bebauung mit Familienheimen vorgesehen.

jetzt: § 9 Abs. 1
Ziff. 6

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird nach den §§ 16 und 17 BauNVO festgelegt durch:

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

3. Nebenanlagen

3.1 Nebengebäude und Behelfsbauten werden außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen nicht zugelassen. Ausgenommen sind Müllboxen und unter Ziffer 3.2 bis 3.5 beschriebene bauliche Anlagen.

3.2 Balkone, Terrassen und überdachte Sitzplätze dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 15,0 qm auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht im Bauwich, wenn dieser nur 3,0 m beträgt. Die Bauwiche sind in einer Breite von mind. 3,0 m, gemessen von

der seitlichen Grundstücksgrenze, von den vorgenannten baulichen Anlagen freizuhalten.

- 3.3 Außentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste und Hauseingangsanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die vorgenannten baulichen Anlagen können auch im Bauwich, mit einem Grenzabstand von mind. 1,5 m und einer Gesamtfläche bis max. 10,0 qm errichtet werden.
- 3.4 Zur Sicherung des natürlichen Geländeverlaufes sind Stütz- bzw. Trockenmauern mit max. 1,20 m Höhe zulässig. Geländeveränderungen durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen können bis $\pm 0,60$ m betragen. Der Fuß und die Krone der Mauern müssen ausreichend begrünt werden.
- 3.5 Nicht überdachte Schwimmbecken können außerhalb der Baugrenzen mit einem Grenzabstand von mindestens 1,0 m errichtet werden, wenn 3.4 eingehalten wird.

4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Garagen sind außerhalb von überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 4.2 Auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie (Bürgersteighinterkante) und der ausgewiesenen vorderen Baugrenze sind Kfz-Stellplätze und Zufahrten zu Garagen, die innerhalb der Baugrenzen geplant werden, zulässig. Die Kfz-Stellplätze dürfen nicht überdacht werden.

5. Dächer

5.1 Satteldächer mit Dachneigungen von $8 - 30^{\circ}$ sind zulässig, wenn im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt.

5.2 Für Garagen sind Flachdächer zulässig. Eine geneigte Dachform ist zulässig, wenn sie in die Dachschräge des Hauses einbezogen wird.

5.3 Gestalterisch wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben und dürfen nicht verändert werden.

5.4 Kniestöcke (Drempel) sind unzulässig.
Die Aufkantung der Decken über dem Erdgeschoß gelten ab 0,30 m als Kniestock.

5.5 Geneigte Dächer sind mit dunkel engoblierten Pfannen oder mit Kupfer, Schiefer oder Kunstschiefer einzudecken. Garagen-Flachdächer sind mehrfarbig zu bekiesen.

5.6 Dachausschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
Zulässig sind Dachflächenfenster.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Die Sockelhöhen werden mit höchstens 30 cm über folgenden Bezugshöhen festgelegt:

- a) Die Bezugshöhe ist die natürliche an das geplante Gebäude anstoßende Geländeoberfläche in Hausmitte.

- b) In Zweifelsfällen wird die Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden mit Erteilung der Baugenehmigung festgelegt.

6.2 Im Plan mit (II) bezeichnete Seiten sonst eingeschossig festgesetzter Gebäude dürfen auf dieser Seite max. zwei Geschosse hoch sein. In diesen Fällen darf der First bis zu einem Drittel außermittig gelegt werden. Die Dachneigungen müssen auf beiden Seiten gleich sein. Die ~~Geschoß~~^{Tal- und}höhe der Gebäude wird auf der Bergseite (I-geschossig) auf höchstens 3,3 m beschränkt, auf der Talseite (II-geschossig) auf 6,0 m über natürlichem Gelände, von Hausmitte gemessen.

6.3 Vorgärten an öffentlichen Straßen sind gärtnerisch zu gestalten. Als Einfriedungen werden zugelassen:

- a) winterharte Hecken und Buschgruppen bis 1,50 m und Holzzäune bis max. 1,20 m Höhe,
- b) Mauern bis 0,5 m Höhe; bei fallendem Gelände höchstens bis auf 1,20 m Höhe waagrecht verlaufend,
- c) andere Umzäunungen bis zu 1,20 m Höhe, wenn sie mit Hecken oder Gehölzen dicht hinterpflanzte werden.

6.4 Kfz-Stellplätze (einschließlich Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor) erhalten. Zwischen Stellplätzen, die auf gleichen oder verschiedenen Grundstücken nebeneinanderliegen, dürfen unter einer Gesamtbreite von 4 Stellplätzen keine Einfriedungen errichtet werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 13. Juli 1976

STADTVERWALTUNG

gez. Dr. Brix

(Dr. Brix)

Oberbürgermeister





Der Bebauungsplan-Entwurf "Nollensattel" für den Ortsteil Hambach, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom Juli 1976, hat, nach vorheriger Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 21./22. 7. 1976, in der Zeit vom 30. Juli bis einschließlich 30. August 1976 beim Stadtplanungsamt Neustadt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Neustadt an der Weinstraße, den 24. November 1976

STADTVERWALTUNG




(Dr. Brix)

Oberbürgermeister

Dr. Brix