

vom: 24. Nov. 1982

Az.: 35/405-03 NW-o/Die 6

**Bezirksregierung
Rheinhausen-Pfalz**

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan für den Ortsteil Diedesfeld

DR. - NIEDER - STRASSE

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG i.V.m.
§§ 1, 4, 5, 12, 14, 16, 17, 21 u. 23 der Baunutzungsver-
ordnung (BauNVO)

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 124 (1) Landesbauordnung (LBauO) vom 27.2.1974
(GVBl.S.53) i.V.m.d. 8. LVO zur Durchführung der LBO
vom 4.2.1969 (GVBl.S.78)

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

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

- 1.1.1 Die Bauflächen sind überwiegend als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.2 Die zusammenhängenden Neubauflächen in der Gebietsmitte, die im Westen anschliessende vorhandene Wohnhausgruppe und die vorhandenen Reihenhäuser einschliesslich der angrenzenden Gebäude an der Dr.-Nieder-Straße Ecke Deutsche Weinstraße sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.3 Im Dorfgebiet ist gem. § 1 (5) BauNVO die Tierhaltung auf den Eigenbedarf beschränkt.
- 1.1.4 In im Plan besonders gekennzeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 1.1.5 Tankstellen sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig.

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 kein grösseres Maß angegeben ist.

- 1.2.5 Garagen und im Zusammenhang damit errichtete Nebengebäude nach 1.3 dürfen die hintere Bauflucht um bis zu 3,0 m oder die vordere Bauflucht um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn die Stellplatzmindesttiefe nach 1.2.4 dadurch nicht unterschritten wird, und die Gesamtlänge nicht mehr als 11,0 m beträgt.
- 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 11,0 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.
- 2.1.4 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche des Gebäudes an der Weinstraße Ecke Kirchwiesenstraße bleibt gem. § 21a die Fläche für Garagen im Erdgeschoss unberücksichtigt.
- 2.1.5 Die Fläche des vorhandenen Sportplatzes (festgesetzt als Dorfplatz und Dorfgebiet) kann innerhalb umgrenzten Bereichs mit Lagerflächen unterbaut werden. Diese Lagerflächen werden nicht als Geschoßfläche angerechnet.

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 werden mit höchstens 0,5 m über der gemittelten 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 $\pm 6 \%$), Anheben oder Senken (bis $\pm 0,3$ 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.

- 3.2.4 Die Oberkante Fertigdecke der nach Abs.2.1.4 zulässigen Unterbauung muß mind. 0,6 m unter den fertigen Höhen der umgebenden Erschließungsflächen liegen und eine auf diese Straßen bezogene Überdeckung berücksichtigen.

3.3. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BBauG)

- 3.3.1 Die Absätze 1.2.3, 1.2.5, 1.3.2, 3.2.1 - 3.2.3 und 5 gelten nicht für zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Gebäude, zugehörige Wirtschaftsgebäude, Nebenanlagen und Einfriedungen sowie deren Um- und Wiederaufbau.
- 3.3.2 Bei der Erweiterung und der Umgestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen können von den in Abs.3.3.1 genannten Absätzen Befreiungen erteilt werden, wenn ihre Einhaltung zu offenbar nicht beabsichtigter Härte oder zur Verunstaltung führen könnte.

4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BBauG)

- 4.1.1 Das teilweise im Schutzbereich der Freileitung ausgewiesene Gebäude darf erst errichtet werden, wenn die erhöhte Sicherheit der Leitung hergestellt ist und die Zustimmung des Versorgungsträgers vorliegt.
- 4.1.2 Im Schutzbereich der Freileitung dürfen nur Sträucher und niedrigwachsende Bäume angepflanzt werden.
- 4.1.3 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzung gem. den Abs. 5.5.1 - 5.5.3 vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Baugenehmigung nicht höher als 0,8 m über Oberkante Straßenrand sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 124 LBauO)

5.1 Dächer

- 5.1.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind nur geneigte Dächer zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 5.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleichgeneigt sein. Walmdächer sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.
- 5.1.3 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.

5.2 Kniestöcke (Drempel)

- 5.2.1 Kniestöcke (Drempel) sind bis zu einer Höhe von 0,7 m (gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachsparren an der Außenwandaussenseite) nur an eingeschossigen Gebäudeseiten und bei Gebäuden mit festgesetzten Traufhöhen zulässig.
- 5.2.2 Durch Rücksprünge der Außenwand, die insgesamt weniger als die halbe Gebäudebreite einnehmen, dürfen sich Kniestockhöhen bis max. 1,5 m ergeben.

5.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

- 5.3.1 Auf der Vorder- und auf der Rückseite des Hauptbaukörpers (nicht der Anbauten) sind Dachgauben zulässig. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten, wobei die einzelnen Gauben höchstens 3,0 m breit sein dürfen. Ihre Traufhöhen sind auf 2,3 m über der entsprechenden fertigen Fussbodenhöhe begrenzt.

- 5.3.2 Auf der der Erschliessungsfläche abgewandten Seite können anstelle von Dachgauben auch Dacheinschnitte (Dachbalkone) ausgebildet werden.
- 5.3.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und Gebäudetrennwänden mindestens 1,5 m, bei der Erschließungsfläche zugewandten Giebeln 2,5 m und untereinander mindestens 1,0 m Abstand haben.

5.4 Erker und Balkone

- 5.4.1 Auf der Vorder- und auf der Rückseite des Hauptbaukörpers (nicht der Anbauten) können Erker bis zu 0,5 m Tiefe und 25 % der Hausbreite, bei einer maximalen Breite von 2,5 m je Erker, Balkone bis zu 1,0 m Tiefe und - zusammen mit den o.g. Erkern - bis zu 40 % der Hauptbreite außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern sie nicht in den öffentlichen Straßenraum ragen.
- 5.4.2 Erker und Balkone sind im Bauwuch nicht zulässig.

5.5 Einfriedungen

- 5.5.1 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^{*)} als zulässige Einfriedungen^{*)} bis zu 1,2 m Höhe.
- 5.5.2 An geneigten Erschließungsflächen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m waagerecht verlaufen.
- 5.5.3 Bei Eckgrundstücken gilt Abs.5.5.1 nur für eine Grundstücksseite.
- 5.5.4 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung erhalten.

- 5.5.5 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.
- 5.5.6 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.

5.6 Sichtschutzwände

- 5.6.1 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 gleichem Material wie das Haus oder das Nachbarhaus oder aus Holz zu erstellen.

Neustadt an der Weinstraße, den 27. Okt. 1981



Stadtverwaltung

(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten mark]

7.2.82
B+P