



BEB. PLAN NEUSTÜCK VOM 30. 5. 76 MASSTAB 1:1000

A. Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Bau NVO)
- Straßenbegrenzungslinie
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO)
- Geschosflächenzahl (§ 20 Bau NVO)
- Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 Bau NVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, 1b BBauG)
- Fahrbahn (öffentliche Verkehrsfläche)
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende und neu zu bildende unverbindliche Grundstücksgrenzen
- Satteldach
- Dachneigung
- Fußweg
- Straßbegleitendes Grün

- Schema Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl Vollgeschosse
Grundfl. Z.	Geschosfl. Zahl
Dachneigung	Bauweise

- Dachform

**2.4.1 Entlang der östlichen Grenze des Bebauungsgebietes sind im Abstand von mindestens 50 cm niedrig wachsende (max. 1,75 m Höhe) schwach wurzelnde, wintergrüne Gehölze anzupflanzen. Beeren und sonstige Pflanzen, die während der Zeit der Weinlese blühen, sind nicht zulässig.**

Kreisverwaltung  
Bad Dürkheim  
in Neustadt a. d. Weinstr.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen §9, Abs. 1 BBauG:
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung §9, Abs.1, Nr.1a BBauG:
    - 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach §4, Abs.3 Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung §9, Abs.1, Nr.1a BBauG
    - 1.2.1 Die Höchstwerte des §17, Abs.1, Spalte 3 und 4 BauNVO gelten nur im Rahmen der überbaubaren Flächen und in Verbindung mit den Vorschriften der Landesbauordnung.
    - 1.3 Festsetzungen über Mindestgrößen von Grundstücken
      - 1.3.1 Es sind nur Grundstücke mit einer Mindestbreite von 15 m zulässig
      - 1.3.2 Es sind nur Grundstücke mit einer Mindestdiefe von 28 m zulässig
      - 1.3.3 Es sind nur Grundstücke mit einer Mindestfläche von 420qm zulässig
    - 1.4 Bauweise §9, Abs.1, Nr.1b BBauG:
      - 1.4.1 In der offenen Bauweise §22, Abs.2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach den Vorschriften der Landesbauordnung als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50m zulässig.
    - 1.5 Überbaubare Flächen §9, Abs.1b BBauG:
      - 1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des §14, Abs.1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen §9, Abs.1, Nr.1d BBauG:
      - 1.6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf höchstens 0,90m über Oberkante Straßenbegrenzungslinie liegen.
    - 1.7 Garagen und Stellplätze §9, Abs.1, Nr.1e BBauG:
      - 1.7.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen im Abstand von mindestens 5m von der Straßenbegrenzungslinie zugelassen.
  2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften §9, Abs.2 BBauG und §124 LBO:
    - 2.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude §123, Abs.1, Nr.1 LBO:
      - 2.1.1 Es sind Satteldächer mit Neigungen zwischen 15° und 40° (alter Teilung) zulässig, bei zweigeschossigen Gebäuden jedoch nur zwischen 15° und 30°.
    - 2.2 Dachgestaltung von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und der Garagen und Stellplätze:
      - 2.2.1 Alle derartigen Nebengebäude folgen auch bei Grenzbebauung den Festsetzungen aus Text 2.1
      - 2.2.2 Bei Grenzbebauung sind auch Flachdächer bis höchstens 5° (alter Teilung) erlaubt.
    - 2.3 Einfriedungen und Abgrenzungen §123, Abs.1, Nr.7 LBO:
      - 2.3.1 Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind entlang den Grundstücksgrenzen nur Hecken nicht höher als 0,8m über Oberkante Gelände zulässig, mit Ausnahme von Grundstücken, die an mindestens zwei Seiten an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Bei diesen sind Hecken mit verdecktem Zaun auch entlang der Straßenbegrenzungslinie erlaubt.
      - 2.3.2 Hinter der vorderen Baugrenze sind Einfriedungen erlaubt, soweit sie eine Höhe von 1,2m über Oberkante Gelände nicht überschreiten und vorwiegend aus Holz bestehen. Drahtzäune sind unzulässig.
  - 2.4 Entlang der nördlichen und östlichen Begrenzung des Bebauungsgebietes sollen im Abstand von ca. 10. m Bäume angepflanzt werden.

Kreisverwaltung  
Bad Dürkheim  
in Neustadt a. d. Weinstr.

II  
WACHENHEIM  
BEBAUUNGSPLAN NEUSTÜCK - NORD  
~~ÄNDERUNG~~  
MASSTAB 1:1000

GEFÄH.: ~~DEZEMBER 1977~~  
GEM. STADTRATSBESCHLUSS  
VOM 6.12.77 ABSCHNITT C.

0. BETEILIGUNG DER BÜRGER § 2a BBAUG .....AM 17.10.77
1. AUFSTELLUNG GEMÄSS § 2,1 BBAUG BESCHLOSSEN .....AM...4.10.77.
2. AUSLEGUNG GEMÄSS § 2,6 BBAUG BESCHLOSSEN .....AM...4.10.77.
3. AUSLEGUNG ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT GEMÄSS §2,5 BBAUG RD.ERL. DES MFW VOM 30.9.1966 MIN. BL.SP. 1295 UND VERF. DER BEZ. REG. VOM 18.5.1967  
DURCH...AMTSBLATT.....AM...22.10.77.  
DIE BETEILIGTEN GEMÄSS § 2,5 BBAUG BENACHRICHTIGT .....AM...12.10.77.  
ENDE DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG.....AM...1.12.77.
4. BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEPRÜFT GEMÄSS § 2,6 BBAUG.AM...6.12.77.  
ERGEBNIS DEN EINSENDERN MITGETEILT.....AM...13.12.77.
5. PLANÄNDERUNG BESCHLOSSEN .....AM.....
6. SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BBAUG.....AM...6.12.77.  
.....13.12.1977.....  
-DATUM- -DIENSTSIEGEL- -UNTERSCHRIFT-  
Ortsbürgermeister
7. GENEHMIGUNGSVERMERK.....AM.....  
.....13.12.1977.....  
-DATUM- -DIENSTSIEGEL- -UNTERSCHRIFT-  
Ortsbürgermeister
8. GENEHMIGUNG ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT GEMÄSS § 12 BBAUG RD.ERL. DES MFW VOM 16.1.1967 MIN. BL.SP 59  
DURCH...AMTSBLATT.....AM...21.01.78.  
BEGINN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG.....AM.....  
ENDE NACH MINDESTENS ZWEI WOCHEN.....AM.....  
.....  
-DATUM- -DIENSTSIEGEL- -UNTERSCHRIFT-



*[Handwritten signature]*  
-UNTERSCHRIFT-  
Ortsbürgermeister

II. FERTIGUNG  
Amtsplan  
GENEHMIGT  
Mit Verf. vom 16. Jan. 1978 AZ: 610-13/G/UD-11/KL-T4  
Neustadt a. d. Weinstraße, den 16. Jan. 1978  
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM  
i. K.

*[Handwritten signature]*