

STADT **NEUSTADT** AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "**Am Knappengraben**", Teilgebiet "**Böhlstraße**"

im Stadtbezirk Nr. 13 und (Landespflegerische Ersatzfläche) im Ortsbezirk Mußbach

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.7.1996 (BGBl. I, S. 1189)

in Verbindung mit §§ 1, 4, 6, 8, 12 - 23 Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132),
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und
Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

und

GESTALTUNGS - VORSCHRIFTEN

nach § 86 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**)
vom 8.3.1995 (GVBl. S. 19).

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Gliederung der Baugebiete:

1.1.1 Der östliche Teil des Plangebietes ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (wie § 3 (3) Nr. 1 BauNVO)

Die ansonsten in § 4 (2) BauNVO genannten Ausnahmen, insbesondere Tankstellen, sind unzulässig.

1.1.2 Im Südwesten des Plangebietes ist ein "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Tankstellen und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig.

1.1.3 Westlich anschließend an das vorgenannte Wohngebiet ist ein "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" (GE 1) gemäß § 8 und § 1 (9) BauNVO festgesetzt. In diesem Gewerbegebiet dürfen keine geruchs- und schadstoffbeladenen Emissionen austreten und nur Anlagen zugelassen werden, deren Immissionen das Wohnen (im benachbarten Wohngebiet) nicht stören.

Unter dieser Voraussetzung sind zulässig:

- Gewerbebetriebe, jedoch Einzelhandelsbetriebe nur für Kraftfahrzeug- und KfZ-Zubehör-Handel, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Tankstellen (außer für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben) und andere in § 8 (3) BauNVO genannte Nutzungen sind unzulässig.

- 1.1.4 Im Nordwesten des Plangebietes ist ein "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" (GE 2) gemäß § 8 und § 1 (9) BauNVO festgesetzt. In diesem Gebiet dürfen nur solche geruchs- und schadstoffbeladenen Emissionen austreten, die nach dem neuesten Stand der Technik ausreichend gereinigt sind, um für benachbarte Wohngebiete nicht wesentlich störend zu sein.

Unter dieser Voraussetzung sind die unter Ziff. 1.1.3 genannten Nutzungen zulässig.

Tankstellen (außer für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben) und andere in § 8 (3) BauNVO genannte Nutzungen sind unzulässig.

1.2 **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- 1.2.1 Stellplätze sind grundsätzlich nur auf den überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausgenommen davon sind bestehende, genehmigte Stellplätze außerhalb der Baugrenzen.

Jedenfalls unzulässig sind Stellplätze auf Grünflächen und Flächen, auf denen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sowie auf Grundstücksteilflächen zur Einhaltung der nachfolgend genannten Mindestabstände von Stellplätzen zu den Grundstücksgrenzen.

- 1.2.2 Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche der Mußbacher Landstraße (B 38) anfahrbar sein. Zwischen Stellplätzen und den Grundstücksgrenzen entlang dieser Straße ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

- 1.2.3 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen auf den überbaubaren Flächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie können im öffentlichen Interesse ausnahmsweise außerhalb dieser Flächen zugelassen werden, wenn die festgesetzten Bepflanzungen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

- 1.2.4 Bezüglich der Befestigung von PKW-Stellplätzen wird auf Ziff. 9.5.3 verwiesen.

1.3 **Nebenanlagen (§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

- 1.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (1) BauNVO, jedoch keine Nebengebäude, sind nach § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Als solche Nebenanlagen gelten insbesondere: Außentreppen, Sitz- und Grillplätze, Teppichklopfstangen und Müllboxen.
- 1.3.2 Geräteschuppen und ähnliche Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Flächen und den Flächen für Garagen zulässig.
- 1.3.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (2) BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§§ 16 - 23 BauNVO)**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
- 2.1.1 - die Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 18 BauNVO,
- 2.1.2 - die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO und
- 2.1.3 - die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO,
- 2.1.4 - die maximale Gebäudehöhe, gemäß § 16 Abs. (3) BauNVO, als Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH).
- 2.2.1 Bei der Ermittlung der Grundflächen (für die GRZ) sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.
Durch solche Anlagen darf die zulässig GRZ nur bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Die maximale Gebäudehöhe wird begrenzt durch die Traufhöhe und die Firsthöhe.
- 2.3.1 Sofern im Plan nichts anderes festgesetzt wird, ist die Firsthöhe der Gebäude auf maximal 5,0 m über der Traufhöhe begrenzt.

- 2.3.2 Falls im Plan keine andere (z.B. auf Normal Null basierende) Bezugshöhe angegeben ist, gilt die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) als Bezugshöhe.

- 2.3.3 Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außen-seite mit der Dachhaut (-Oberkante) bzw. der Oberkante der Wand.
- 2.3.4 Als Firsthöhe gilt, falls keine auf Normal Null (NN) basierende Höhe festgesetzt ist, die Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt einer baulichen Anlage, einschließlich Dachaufbauten für Aufzüge u.ä. und der Bezugshöhe (EFH).
- 2.4 Schornsteine und Lüftungskamine werden von den festgesetzten Traufhöhen nicht betroffen. Sie dürfen die maximalen Firsthöhen überschreiten, wenn dies aus techni-schen und gewerbeaufsichtlichen Gründen erforderlich ist, jedoch nicht höher als 155 m über NN sein.
- 2.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch
 - 2.5.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. (3) BauNVO.
 - 2.5.2 Umgrenzungen von Flächen für Garagen aufgrund § 23 (5) BauNVO.
- 2.6 Die Bauweise wird festgesetzt
 - 2.6.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO.
 - 2.6.2 Im Plan ist eingetragen, in welchen Teilen des Baugebietes nur Hausgruppen zulässig sind.

3. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 3.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1.1 Städtebaulich wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben.
Sind im Plan zwei Firstrichtungen eingetragen, kann eine davon gewählt werden.
- 3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - 3.2.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind die Sockelhöhen (= Oberkante ferti-ger Erdgeschoßfußboden, EFH) mit **höchstens 0,50 m** über der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgelegt.
 - 3.2.2 Die Sockelhöhen von (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäu-den dürfen bei deren Umgestaltung, Erweiterung und Wiederaufbau ausnahmsweise wiederhergestellt werden

4. **Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15) und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 4.1 Im Plan ist eine "Private Grünfläche -Schutzgrün-" festgesetzt zur optischen Abschirmung des "Gewerbegebietes". Zugleich ist dies eine "Fläche für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB", die mit Pflanzgeboten versehen ist.
- 4.2 Die für landespflegerische Ersatzmaßnahmen vorgesehene externe Fläche in der Gemarkung Mußbach auf Flurstück-Nr. 12695 ist in Dauergrünland umzuwandeln und extensiv zu bewirtschaften.

5. **Gebote für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. (1) Nr. 24 und 25 BauGB)**

- 5.1 Die im Plan ausgewiesene "Private Grünfläche" und gegebenenfalls der Lärmschutzwahl sind als Schutzpflanzungen (Sicht-, Lärm- und Immissionsschutz) mit Sträuchern unterschiedlicher Höhe in Reihen mit je 1,0 m Abstand auszuführen. Die Pflanzung ist mit Heistern und Hochstämmen zu durchsetzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Gehölze nach Ziff. 5.5 zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.
- 5.2 Unter Anrechnung von (auf dem Baugrundstück) festgesetzten Grün- bzw. Schutzflächen sind **mindestens 20 %** der Baugrundstücksfläche unter Verwendung standortgerechter Bäume und Sträucher nach Ziff. 5.5 als Grünflächen landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 5.3 Stellplätze außerhalb von Gebäuden und Parkdecks sind mit standortgerechten Bäumen nach Ziff. 5.5 zu überstellen. Für höchstens 4 Stellplätze ist jeweils ein Baum zu pflanzen.
- 5.4 Mindestens ist jedoch ein Baum der Arten nach Ziff. 5.5 **je 350 qm** Grundstücksfläche anzupflanzen.
- 5.5 Landschafts- und standortgerechte Gehölze sind insbesondere

z.B. Sträucher / Heister:

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa multiflora (Büschelrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Hollunder), Viburnum opulus (Schneeball)

z.B. Bäume:

Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Platanus acerifolia (Platane), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia

(Vogelbeerbaum), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus domestica* (Speierling), *Tilia cordata* (Winterlinde).

6. **Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz und zur Minderung von Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 Zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind folgende bauliche und sonstige Vorkehrungen aufgrund von § 9 (1) Nr. 24 BauGB zu treffen:

6.1.1 Am Ost- und Südrand des ausgewiesenen "Gewerbegebietes mit Einschränkungen - GE 1-" wird eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz (der benachbarten Wohngebiete) vor den Lärmimmissionen der Gewerbegebiete "GE 1" und "GE 2" sowie vor dem Verkehrslärm der Mußbacher Landstraße (B 38) festgesetzt.

Auf dieser Fläche ist

- a) entweder an der Grundstücksgrenze anstelle einer Einfriedung eine Schallschutzanlage (z.B. Schallschutzwand) mit einer Höhe von mindestens 147,80 m über NN zu errichten,
- b) oder ein Erdwall (Lärmschutzwall) mit einer Kronenhöhe von mindestens 147,80 m über NN herzustellen,
- c) oder innerhalb der Baugrenzen eine Schallschutzanlage mit einer Höhe von mindestens 147,80 m über NN zu errichten,
- d) oder innerhalb der Baugrenzen durch ein Gebäude mit schalldämmender Außenwand, einschließlich Fenster u.ä., der Schallschutz zu gewährleisten. Dazu müssen die Wand- bzw. Firsthöhen dieser Gebäude mindestens 147,80 m über NN betragen.

Auf dieser Fläche selbst sind Nutzungen und Anlagen, die Lärmimmissionen für die benachbarten Wohngebiete verursachen, unzulässig.

6.1.2 Der Schalldämmwert der unter Ziff. 6.1.1 genannten baulichen Anlagen bzw. Vorkehrungen gegen Lärm muß mindestens 25 dB betragen. Schallschutz-Wände und -Einfriedungen müssen (auf der Seite der Lärmquelle) eine hoch schallabsorbierende (schallschluckende) Oberfläche haben.

6.2 Bei Gebäuden in den im Plan mit "Ls" gekennzeichneten Teilen der "Allgemeinen Wohngebiete" müssen (zum Schutz vor Verkehrslärm) in den nach Westen, Norden und Süden gerichteten Gebäude-Umfassungsflächen über dem Niveau von 146,0 m über NN, Fenster mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 (SSK 2, Schalldämmmaß 30 - 34 dB), entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987) genügen.

Dasselbe Schalldämmmaß muß über dieser Höhe auch durch die Wand- und Dachkonstruktion gewährleistet sein. Der Lärmschutz kann auch durch vorgebaute Wintergärten, vor den Fenstern angebrachte (Acryl- oder Sicherheits-) Glasscheiben oder vorspringende Außenwandscheiben (durch die auch bei geöffnetem Fenster Lärmschutz besteht) erreicht werden.

Sind nach den vorstehenden Bedingungen Schallschutzfenster der SSK 2 erforderlich, gilt für einen Teilbereich zusätzlich:

In einem Abstand von weniger als 10,0 m zur Ostgrenze des "Gewerbegebietes GE 1" dürfen (zum Schutz vor Gewerbelärm), über dem Niveau von 147,0 m über NN liegende Fenster von Wohnräumen nicht zu öffnen sein.

- 6.3 Im Gewerbegebiet "GE 1" sind Lärmquellen, die sich über dem Niveau von 146,0 m über NN befinden, durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen (z.B. Schalldämpfer oder Ummantelung der Lärmquelle) soweit zu dämmen, daß vor offenbaren Fenstern von Wohnräumen und vergleichbar schutzwürdigen Räumen, die über 147,0 m NN liegen, ein Lärmimmissionspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird. Maßgeblicher Bezugspunkt ist der obere Fensterabschluß.

7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB)**

- 7.1 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 21 mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zugunsten der Anlieger bzw. der Stadt Neustadt oder des jeweiligen Versorgungsträgers zu belasten.

8. **Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. (6) BauGB)**

- 8.1 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen nicht höher als 0,8 m über Oberkante Straßenrand sein, vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Baugenehmigung.
Einzelne, hochstämmige Bäume sind zugelassen, wenn die Sicht nicht behindert wird.
- 8.2 Die betrieblichen Anlagen sind so zu betreiben, daß
- a) schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stande der Technik vermeidbar sind,
 - b) nach dem Stande der Technik unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,
 - c) die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können, und
 - d) die von den Anlagen ausgehenden Emissionen die vom Gesetzgeber bestimmten Grenzwerte nicht überschreiten.
- 8.3 Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) hingewiesen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Vor Erdarbeiten (insbesondere Erdaushub) ist das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer) rechtzeitig zu benachrichtigen.

9. **GESTALTUNGS - VORSCHRIFTEN (§ 86 Abs. (1) und (6) LBauO)**

9.1 **Dächer (Drempel) (§ 86 Abs. (1) LBauO)**

- 9.1.1 In Gewerbegebieten sind für die Betriebsgebäude Sattel- und Walmdächer mit 15° - 25° (alter Teilung), sowie Flachdächer und Sheddächer zugelassen.
- 9.1.2 In Wohngebieten sind nur geneigte Dächer, insbesondere Sattel- und Walmdächer -jedoch keine Krüppelwalmdächer- zulässig.
Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit Flachdächern zugelassen werden.
Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, beträgt die Dachneigung von Satteldächern 30° - 35° (alter Teilung) und von Walmdächern 25° - 35° (alter Teilung).
- 9.1.3 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen.
Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein.
- 9.1.4 Geneigte Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken.
Unbekieste Papp- oder Foliendächer, helle Faserzementeindeckungen, sowie farbig durchscheinende Eindeckungen und geneigte Pappdächer sind unzulässig.
- 9.1.5 Flachdächer sind zu begrünen.
Begrünte Flachdächer müssen mit einer Erdschicht (Nährsubstrat) mindestens 8 cm dick abgedeckt werden, und sollten insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten bepflanzt und so erhalten werden (Trockendach).
Dies gilt nicht für die (bei Aufstellungsbeschluß) bereits bestehenden Gebäude.
- 9.1.6 Bei (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer Art, Dachneigung und Eindeckung bei Wiederaufbau bzw. -herstellung zur Erhaltung des Straßenbildes wieder hergestellt werden.

9.2 **Kniestöcke (Drempel) (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 9.2.1 Kniestöcke sind nur bei eingeschößigen Gebäuden bis maximal 0,90 m Höhe zulässig.
Die Kniestockhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Oberkante Rohdecke (über dem obersten Geschoß, das kein Dachgeschoß ist) und dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand-Außenseite mit der (Oberfläche der) Dachhaut.

Aufkantung der Decke (über dem obersten Geschoß, das kein Dachgeschoß ist) gelten ab 0,30 m als Kniestock.

9.3 **Dachgauben und Dacheinschnitte** (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 9.3.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht den Anbauten) sind Dachgauben zulässig.
Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 40 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten.
Die Einzelbreite einer Gaube ist auf höchstens 2,50 m beschränkt.
Ihre Traufhöhe ist auf 2,30 m über der fertigen Fußbodenhöhe des (untersten) Dachgeschosses begrenzt.
- 9.3.2 Anstelle von Dachgauben sind auch Dacheinschnitte zulässig.
Unterhalb eines Dacheinschnittes muß die Dachfläche mindestens 1,50 m breit sein (Fallinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 9.3.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.

9.4 **Einfriedungen** (§ 86 Abs. (1) Nr. 3 LBauO)

- 9.4.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig.
Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 9.4.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Baugrundstücke eingefriedet werden.
Als Einfriedung sind nicht zugelassen:
- a) Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen über 0,50 m Höhe; einzelne Pfeiler dürfen bis 1,20 m hoch ausgeführt werden.
 - b) Maschendrahtzäune ohne dichte Hinterpflanzung
- 9.4.3 Kfz-Stellplätze bzw. Zufahrten zu Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.
- 9.4.4 Zum Außenbereich hin sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe, jedoch keine Mauern, Sichtschutzwände und Koniferenhecken zugelassen.

9.5 **Nichtbebaute Teilflächen der Baugrundstücke**
(§ 86 Abs. (1) Nr. 3 LBauO)

- 9.5.1 Die Vorgartenflächen dürfen, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und ausgewiesenen Stellplätze nicht befestigt werden.
Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücketeile zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht.
- 9.5.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - sind zu begrünen.
- 9.5.3 PKW-Stellplätze (nicht die Fahrgassen) sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen , Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder ähnlichem, zu befestigen.
Dies gilt nicht für Stellplätze in Gebäuden und auf Parkdecks.

Neustadt an der Weinstraße, den 30. Juni 1997

S T A D T V E R W A L T U N G

(Dr. Weiler)
Oberbürgermeister