

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "An der Schießmauer", Ortsbezirk Mußbach

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 (1) und (2) Bundesbaugesetz (BBauG) i.V.m.
§§ 1, 4, 5, 12, 14, 16, 17, 20, 22 und 23 Baunutzungs-
verordnung (BauNVO) v. 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Nach § 123 (1) und (5) Landesbauordnung (LBauO) v. 27.02.1974
(GVBl. S. 53) i.d.F. v. 20.07.1982 (GVBl. S. 269)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung der Baugebiete (§ 1-11 BauNVO)

- 1.1.1 Der südliche Teil des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Das nordöstliche Grundstück ist als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.3 Das restliche Plangebiet ist als eingeschränktes Dorfgebiet gem. §§ 5 und 1 (5) BauNVO ausgewiesen.
Nicht zugelassen sind die Nutzungen nach § 5 (2), 7, 9 + 10 und landwirtschaftliche Tierhaltung mit Ausnahme einer Tierhaltung für den Eigenbedarf.

1.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

In Dorfgebieten und Allgemeinen Wohngebieten

- 1.2.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen und außerhalb den für Garagen ausgewiesenen Flächen nicht zugelassen.
- 1.2.2 Stellplätze dürfen überdacht werden, wenn die Konstruktion in einer pergolenartigen Holzkonstruktion ausgeführt wird (Pfosten, Balken- oder Zangenkonstruktion). Die Eindeckung muß in durchsichtigem, ebenem und farblosem Glas (Drahtglas) oder Acrylglas erfolgen und sollte aus gestalterischen Gründen zwischen den Balken vorgenommen werden. Der Stellplatz muß allseitig offen bleiben.
- 1.2.3 Die Stellplatztiefen und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mind. 5,0 m, wenn im Plan nicht anders vermaßt.

1.3 Nebenanlagen

- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Nebengebäude sind nur im baulichen Zusammenhang mit Garagen zulässig.
- 1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet können Schwimmbecken einschließlich des Umganges mit einem Grenzabstand von mind. 1,0 m angelegt werden. Überdachte Schwimmbecken können errichtet werden, wenn sie eigene Bauweise erhalten und wenn mit ihnen zusammen die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

- 1.3.3 In den Dorfgebieten sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig; angenommen sind nicht überdachte Schwimmbecken nach 1.3.2

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§ 16, 17 + 23 BauNVO festgesetzt durch
- a) Baugrenzen
 - b) die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - c) die max. Grundflächenzahl (GRZ)
 - d) die max. Geschößflächenzahl (GFZ)

3. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 BBauG

- 3.1 Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) werden mit höchstens 0,5 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgesetzt.
- Bei eingeschossig geplanten, jedoch nach den Festsetzungen zweigeschossig zulässigen Bauvorhaben, kann die Sockelhöhe auf 1,20 m erhöht werden.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

- 4.1 Die städtebaulich wichtigen Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Ist keine Firstrichtung angegeben, kann sie gewählt werden.
- 4.2 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger sein als die Giebelseiten.
- Dabei bleiben Vorsprünge der Außenwände, die weniger als die Hälfte der Giebelbreite einnehmen unberücksichtigt.
- 4.3 Bei Winkelhäusern gilt Absatz 4.2 für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 In den Dorfgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten sind nach § 9 (1) 25 Vorgärten an öffentlichen Straßen und alle weiteren nicht befestigten Flächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- Je Baugrundstück ist mindestens ein landschafts- und standortgerechter Baum zu pflanzen.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 123 LBauO)

6.1 Dächer

- 6.1.2 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind nur geneigte Dächer mit 45° - 51° Dachneigung zulässig.
Für Garagen sind auch Flachdächer (bekiest) zugelassen.
- 6.1.3 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen.
Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleiche Neigung haben.
- 6.1.4 Geneigte Dächer sind mit naturfarbenen bis braunen Dachziegeln bzw. entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken.
- 4.1.5 Unbekieste Papp- und Flachdächer, helle Asbestzement-Eindeckungen sowie farbig durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.

6.2 Kniestöcke

- 6.2.1 Kniestöcke (Drempel) sind außer bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß nicht zugelassen. Aufkantungungen gelten ab 0,30 m als Kniestock.
Bei den eingeschossigen Wohngebäuden wird ein Kniestock von max. 1,0 m, gemessen an Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, gemessen an der Außenseite der Außenwand, zugelassen.
- 6.2.2 Durch Rücksprünge der Außenwand, die insgesamt weniger als die halbe Gebäudeseite einnehmen, dürfen sich bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoß Kniestockhöhen bis max. 1,50 m, bei anderen Gebäuden bis max. 1,0 m ergeben.

6.3 Dachgaupen, Dachausschnitte und Dachfenster

- 6.3.1 Dachaufbauten mit senkrechten Fensterflächen (Gaupen) dürfen nur als Einzelgaupen mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten Fenstern ausgeführt werden und sind als Satteldach- oder Schleppgaupen auszubilden. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten vom Dachrand muß mindestens die doppelte Sparrenfeldbreite (üblicher Konstruktion) haben.
Die Summe ihrer Ansichtsseiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten.
- 6.3.2 Liegende Dachfenster bis $2,0 \text{ m}^2$ und Dachflächenausschnitte zur Anlage von Loggien und Dachgärten, deren Breite $1/3$ der Dachfläche nicht überschreitet, sind zulässig, wenn sie von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht sichtbar sind.
Lüftungs-Dachfenster bis zu einer Größe von $0,25 \text{ m}^2$ sind generell zulässig.

6.4 Einfriedungen

- 6.4.1 Entlang der öffentlichen Erschließungsfläche dürfen die Grundstücke bis 1,20 m hoch eingefriedet werden. Als Einfriedung sind zugelassen:
Sandsteinmauern, sonstiges Mauerwerk verputzt, Schmiede-
eiserne- und Holzzäune.
Vorhandene Einfriedungen können in gleicher Form, gleichem Material und Höhe wiederhergestellt werden.
- 6.4.2 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche keine Einfriedungen (Tore) erhalten.

Neustadt an der Weinstraße, den 11. DEZ. 1985
STADTVERWALTUNG
61;le-reb



(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 15.2.85 - in der Zeit vom 1.3.85 bis einschl. 1.4.85 gem. § 2a(6) BBauG hier öffentlich ausgelegen.

NW, den 11. DEZ. 1985
STADTPLANUNGSAMT



Zur Verfügung

vom: 10. Jan. 1986

Az.: 35/405-03-NW-MUSSBACH - p/15