

I. Fertigung

2.7.75

I. Fertigung

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN MUSSBACH SÜD-OST

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Bauflächen des Plangebietes sind als reines Wohngebiet (WR), allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) gem. §§ 3, 4 und 5 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Eine Teilfläche im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist als Fläche für den Gemeinbedarf für einen Kindergarten ausgewiesen.
- 1.3 Ausnahmen nach § 3 (3) und nach § 4 (3) 1. - 4. und 6. sind gem. § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.
- 1.4 Die Wohngebiete des Plangebietes sind gem. § 9 (1) l.g BBauG überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehen. Im reinen Wohngebiet (WR) sind gem. § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§ 16, 17 und 23 BauNVO festgesetzt durch
 - a) Baugrenzen,
 - b) die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
 - c) maximale Grundflächenzahlen (GRZ) und maximale Geschossflächenzahlen (GFZ).

3. Nebenanlagen

- 3.1 Nebengebäude und Behelfsbauten werden ausserhalb der ausgewiesenen Baugrenzen nicht zugelassen. Ausgenommen sind Müllboxen und unter Ziff. 3.2 bis 3.5 beschriebene bauliche Anlagen. Ausnahmen für Nebengebäude können auf den als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Grundstücken zugelassen werden.
- 3.2 Terrassen und überdachte Sitzplätze dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 15,0 qm auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 3.3 Balkone sind bis zu 10% der nach dem Bebauungsplan zulässigen Grundfläche ausserhalb der Baugrenzen gestattet, jedoch nicht im Bauwich. Sie dürfen nicht mehr als zwei Meter höchstens aber bis zur Hälfte in die zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze verbleibende Fläche hineinragen.
- 3.4 Aussentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste und Hauseingangsanlagen werden auch ausserhalb der Baugrenzen zugelassen.
- 3.5 Nicht überdachte Schwimmbecken können ausserhalb der Baugrenzen mit einem Grenzabstand von mindestens 1,0 m errichtet werden. Auf Grundstücken, deren Nutzung die zulässige GFZ nicht erreicht, dürfen überdachte private Schwimmbecken (Hallenbäder) auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern die insgesamt zulässige GFZ nicht überschritten wird.

4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Stellplätze, ober- und unterirdische Garagen sind ausserhalb von überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Angaben im Plan innerhalb der überbaubaren Flächen gelten einschliesslich der vorgelagerten Stellplätze als Empfehlung.
- 4.2 Garagenbauten auf den als Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig. Stellplätze dürfen nicht überdacht werden, es sei denn, sie werden auf den als Garagenflächen ausgewiesenen Flächen errichtet. Sind im Bebauungsplan in beiden Bauwichen Garagenflächen ausgewiesen, so dürfen Garagen nur in einem Bauwich gebaut werden. Einer von beiden Bauwichen eines Grundstücks muss von jeglicher Bebauung frei bleiben.

- 4.3 Die Garagentiefe beträgt max. 6,5 m, die Garagenbreite mind. 3,0 m, wenn im Bebauungsplan nicht anders vermaßt. Die Kfz-Stellplatztiefe beträgt mind. 5,0 m, wenn im Bebauungsplan nicht anders vermaßt.
- 4.4 Zusätzliche Kfz-Stellplätze können entlang der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche, bis zu einer Grundstückstiefe von max. 5,0 m, gemessen ab Hinterkante Gehweg, angelegt werden, wenn in der öffentlichen Verkehrsfläche keine Parkplätze, -streifen oder Haltebuchten auf der gleichen Strassenseite angeordnet sind.

5. Dächer

- 5.1 Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer. Für freistehende Garagen und Nebengebäude sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
- 5.2 Gestalterisch wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Ist im Plan keine Firstrichtung angegeben, kann sie gewählt werden. Vorhandene Dachformen können bei Wiederaufbau in gleicher Form zugelassen oder gefordert werden.
- 5.3 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen die längeren sein. Bei Winkelhäusern gilt dieses für den Gebäudeteil mit der grösseren Grundfläche.
- 5.4 Kniestöcke (Drempel) sind unzulässig, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist. Sind Kniestöcke im Plan zulässig, dürfen sie nur direkt oberhalb des EG. ausgeführt werden.
- Die Aufkantung der Decken über den obersten Geschossen gelten ab 0,3 m als Kniestock.
- 5.5 Geneigte Dächer sind mit dunkel engobierten Pfannen oder mit Kupfer, Schiefer oder Kunstschiefer einzudecken. Unbekieste Papp- und Foliendächer, Well- und helle Asbestzement-eindeckungen sowie farbige durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Die Sockelhöhen werden mit höchstens 50 cm über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anstossenden Erschliessungsfläche festgelegt.
- 6.2 Vorgärten an öffentlichen Strassen und Wegen und an mit Gehrechten für die Allgemeinheit belasteten Flächen (§ 9, 11 BBauG) sind gärtnerisch zu gestalten. Als Vorgärten gelten alle nicht überbauten Grundstücksteile an der Eingangsseite eines Gebäudes, wenn die Tiefe weniger als 6 m beträgt, und es sich nicht um die Hauptwohnseite handelt. Als Einfriedigungen sind zugelassen:
- a) winterharte Hecken und Holzzäune bis 0,50 m Höhe;
 - b) Mauern bis 0,40 m Höhe; bei geneigtem Gelände bis auf 0,90 m waagerecht verlaufend;
 - c) andere Umzäunungen bis 0,50 m Höhe, wenn sie mit Hecken, Stauden oder Gehölzen dicht hinterpflanzt sind;
 - d) einzelne Gehölze oder Gehölzgruppen bis 1,50 m Höhe.

Für Hausgruppen und -reihen und für einzelne Gebäude innerhalb bereits gestalteten Bestandes können andere einheitliche Einfriedigungen zugelassen werden.

- 6.3 Stellplätze (einschl. der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor) erhalten.

Zwischen Stellplätzen vor den Garagen, die auf gleichen oder verschiedenen Grundstücken nebeneinander liegen, dürfen unter einer Gesamtbreite von vier Stellplätzen keine Einfriedungen errichtet werden.

Neustadt an der Weinstraße 09. JULI 1975

Stadtplanungsamt



Der Bebauungsplan "Mußbach - Südost" vom Juni 1975, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, lag, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 5. 7. 1975, in der Zeit vom 14. Juli bis einschließlich 14. August 1975 beim Stadtplanungsamt Neustadt an der Weinstraße, während der Dienstzeit zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Neustadt an der Weinstraße, den 15. Januar 1976




(Dr. Brück)

Oberbürgermeister

H. Ba

I. Fertigung

Genehmigt

mit Verfüg. v. 17. Feb. 1976

Az. 405-03 - NW-M 6

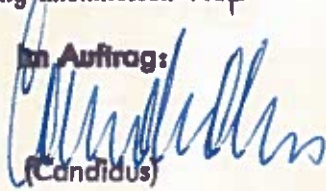
Neustadt an der Weinstraße,

den 17. Feb. 1976

Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz



Im Auftrag:


(Candidus)