

I. Fertigung

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan für den Ortsteil Mussbach

MUSSBACH-SÜDOST, 2. ÄNDERUNG

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG) i. V. m.
§§ 1, 3, 4, 5, 12, 14, 16, 17 und 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)

Zur Verfügung

vom: 01. März 1982

Az.: 35/405-03-NW-MUSSBACH-0/68

Im Text verwendete Abkürzungen

BBauG	Bundesbaugesetz . in der Fassung vom 6.Juli 1979 (BGBl. I S.949)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.September 1977 (BGBl. I S.1763)
LBauO	Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27.Februar 1974 (GVBl. S. 53)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

1.1 Gliederung der Baugebiete (§ 1-11 BauNVO)

- 1.1.1 Die Neubauflächen sind überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.2 Die an das vorhandene Neubaugebiet angrenzenden Bauflächen im inneren Bereich der ringförmigen Erschliessungsstrasse sind als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.3 Die im Norden an die landwirtschaftlichen Nutzflächen anschliessenden Bauflächen sind als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.4 In im Plan besonders gekennzeichneten Teilen des reinen und allgemeinen Wohngebietes sind gem. §§ 3 (4) und 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 1.1.5 Im Dorfgebiet ist gem. § 1 (5) BauNVO die Tierhaltung auf den Eigenbedarf beschränkt.

Dies gilt auch für die mit landwirtschaftlichen Betriebs- und Nebengebäuden überbaubaren Landwirtschaftsfläche.
- 1.1.6 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 einschl. 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. 5,00 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 einschl. des Umganges mit einem Grenzabstand von mind. 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

- a) Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 BauNVO
- b) die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) gem. § 16 BauNVO
- c) maximale GRZ gem. § 17 BauNVO und maximale GFZ gem. § 17 BauNVO.

3. Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauG)

3.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BBauG)

3.1.1 Die in Firstrichtung liegenden Baukörperseiten müssen länger sein als die Giebel. Dabei bleiben Vorsprünge der Aussenwände, die weniger als die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen, unberücksichtigt.

3.1.2 Bei Winkelhäusern gilt Absatz 3.1.1 für den Gebäudeteil mit der grösseren Grundfläche.

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.

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

- 4.1 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzung gem. den Abs. 5.3.1-5.3.3 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 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.

5.2 Kniestöcke (Drempel)

- 5.2.1 Kniestöcke (Drempel) dürfen nur in den Teilgebieten, die im Plan bezeichnet sind und nur an eingeschossigen Gebäudeseiten ausgeführt werden.
- 5.2.2 Die Kniestock(Drempel)höhe (gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachsparren an der Ausseiwandaussenseite) beträgt höchstens 0,7 m. Durch Rücksprünge der Aussenwand, die insgesamt weniger als die halbe Gebäudebreite einnehmen, dürfen sich grössere Kniestockhöhen ergeben.

5.3 Einfriedungen

- 5.3.1 Entlang der öffentlichen und privaten Erschliessungsflächen und zwischen Erschliessungsflächen und vorderen Gebäudefluchten dürfen Baugrundstücke bis 1,0 m hoch, gemessen von Oberkante Strassenrand, eingefriedet werden. Hecken und aneinanderschliessende andere Gehölze gelten als Einfriedungen.
- 5.3.2 An geneigten Erschliessungsflächen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,3 m waagrecht verlaufen.
- 5.3.3 Bei Eckgrundstücken gilt Abs. 4.3.1 nur für eine Grundstücksseite.
- 5.3.4 Stellplätze (einschliesslich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor) erhalten.
- 5.3.5 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 eine Gesamtbreite von zwei Stellplätzen nicht voneinander getrennt werden.
- 5.3.6 Als Einfriedungen nicht zugelassen sind Maschendrahtzäune und Mauern über 0,5 m Höhe.

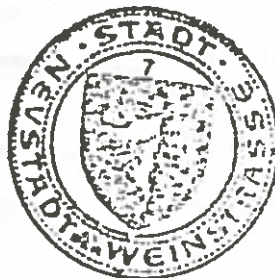
Einzelne Pfeiler bei den Eingängen und an den seitlichen Grenzen werden bis 1,20 m zugelassen.

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE, den 26. Sept. 1980

Stadtverwaltung



(Dr. Brix)
Oberbürgermeister



6, 1, 1
7