

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "Ernst-Udet-Straße", II. Änderung

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Nov. 1986 (BGBl I, S. 2253) in Verbindung mit §§ 1, 6, 12, 14, 16-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. Juli 1977 (BGBl I, S. 1763), zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 19. Dez. 1986 (BGBl I, S. 2665)

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 26 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung (LbauO) vom 28. Nov. 1986 (GVBl S. 307)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Baugebiete sind als "Dorfgebiete" (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

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 maximale Grundflächenzahl (GRZ) und
 - 2.1.2 die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 16, 17, 19, und 20 BauNVO,
 - 2.1.3 die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch
- 2.2.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO
 - 2.2.2 Umgrenzungen von Flächen für Garagen aufgrund § 23 Abs.5 BauNVO
- 2.3 Die Bauweise wird festgesetzt
- 2.3.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO.
In einem Teil des Baugebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 2.3.2 als Haus-Hof-Bauweise (einseitiger Grenzanbau) aufgrund § 22 Abs.4 BauNVO

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 3.1 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO, jedoch keine Nebengebäude, sind nach § 23 Abs.5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14, Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

- 3.3 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 3.4 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,0 m.
- 3.5 Garagenbauten auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig.

4. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 4.1. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff 2 BauGB)
 - 4.1.1 Städtebaulich wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Sind im Plan zwei Firstrichtungen eingetragen, kann eine davon gewählt werden.
 - 4.1.2 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseiten sein. Bei Winkelhäusern gilt dies für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.
- 4.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
 - 4.2.1 Die Sockelhöhe (Oberkante fertiger Ergeschoßfußboden) wird mit höchstens 0,80 m über der gemittelten Höhe des an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgelegt.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Nach § 9, Abs.1, Ziff. 18 BauGB wird der Ostrand des Plangebietes als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.
- 5.2 Landwirtschaftliche Wege dürfen nur mit wassergebundener Decke befestigt werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 86 ABS. 1 UND 6 LBAUO)

6. Dächer (§ 86 Abs. 1 LBauO)

- 6.1 Im Plangebiet sind allgemein nur Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Wohnhäusern sind auch Walmdächer zugelassen. Die zulässigen Dachneigungen sind im Plan festgesetzt.
- 6.2 Garagen können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 6.3 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein.
- 6.4 Bei bestehenden Gebäuden vorhandene Dachformen können bei Wiederaufbau bzw. -herstellung zur Erhaltung des Straßenbildes zugelassen oder gefordert werden.
- 6.5 Geneigte Dächer sind mit naturfarbenen bis braunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken. Unbekieste Papp- oder Foliendächer, Well- und helle Asbestzementendeckungen, sowie farbig durchscheinende Eindeckungen sind nicht zugelassen.

7. Kniestöcke (Drempel) (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 7.1 Kiestöcke sind grundsätzlich unzulässig.
- 7.2 Aufkantung der Decke über dem obersten Geschoß gelten ~~als~~ über *) 0,30 m als Kniestock; deren Höhe wird gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachsparren an der Außenseite der Außenwand.
- 7.3 Bei bestehenden Gebäuden können vorhandene Kniestöcke zur Erhaltung des Straßenbildes gefordert werden.

*) geändert aufgrund Verfügung der Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz vom 18.04.1991 (Az.: 35/405-03 NW-O/La-Sp. 8b).

8. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 8.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig. Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 8.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und des landwirtschaftlichen Weges dürfen Baugrundstücke bis 1,20 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßen- bzw. Wegrand, eingefriedet werden.
Einfriedungsmauern dürfen nicht höher als 0,50 m sein; einzelne Pfeiler dürfen bis 1,20 m hoch ausgeführt werden.
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Maschendrahtzäune unzulässig.
- 8.3 Kfz-Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsflächen hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.
- 8.4 Zwischen Baugrundstücken sind bis zu 1,20 m hohe Einfriedungen zulässig und es darf eine bis zu 2,0 m hohe und 5,0 m lange Sichtschutzwand errichtet werden.
- 8.5 Zum Außenbereich hin sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe, jedoch keine Mauern, Sichtschutzwände und Koniferenhecken zugelassen.

9. Nichtbebaute Teilflächen der Baugrundstücke
(§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

- 9.1 Die Vorgartenflächen dürfen bis auf erforderliche Zufahrten und ausgewiesene Stellplätze nicht befestigt werden. Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.
- 9.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen – insbesondere die Vorgärten – sind zu begrünen.

Neustadt an der Weinstraße, den 21. Jan. 1991
STADTVERWALTUNG


(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom:1.8. April 1991.....

Az.: 35/405-03-NW-0/La-fp./86.....