



Zur Verfügung	
24. März 1976	
Vom:	
Az.:	405-03 NW - Sa / Sp. 12

Stadt Neustadt an der Weinstraße
Bebauungsplan "Ober der Münzbrücke" (Ortsteil Lachen-Speyerdorf)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Alle Bauflächen des Plangebietes sind als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 und 17 BauNVO festgelegt durch:
 - a) Baugrenzen,
 - b) die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze und als bindend festgesetzt),
 - c) maximale Grundflächenzahlen (GRZ) und 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.
- 3.2 Balkone, Terrassen und überdachte Sitzplätze dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 15,0 qm auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- 3.3 Außentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste und Hauseingangsanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- 3.4 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 einschließlich der vorgelagerten Stellplätze gelten als Empfehlung.
- 4.2 Garagenbauten auf den als Kfz-Stellplätzen ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig. Kfz-Stellplätze dürfen nicht überdacht werden, es sei denn, sie werden auf den als Garagenflächen ausgewiesenen Flächen errichtet. Sind im Bebauungsplan in beiden Bauwischen Garagenflächen ausgewiesen, so dürfen Garagen nur in einem Bauwich gebaut werden. Einer von beiden Bauwischen eines Grundstückes 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. 4,5 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 anschließenden Straßenseite angeordnet sind.

5. Dächer

- 5.1 Allgemein sind Satteldächer mit 30° - 35° Dachneigung zulässig. Bei eingeschossigen, als Einzelhäuser ausgewiesenen Gebäuden sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 18° - 30° zulässig. Bei Gebäuden, für die der Plan keine Angaben über Firstrichtungen enthält, sind auch Flachdächer zulässig. Für Hausgruppen und -reihen können auch andere einheitliche Dachneigungen zugelassen werden.
- 5.2 Für Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 5.3 Gestalterisch wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Vorhandene Dachformen können bei Wiederaufbau in gleicher Form zugelassen oder gefordert werden.
- 5.4 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen die längeren sein. Bei Winkelhäusern gilt dieses für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.
- 5.5 Im Plan mit (II) bezeichnete Seiten - sonst eingeschossig festgesetzte Gebäude - dürfen auf dieser Seite zwei Geschosse hoch sein. In diesen Fällen darf der First bis zu einem Drittel ausmittig gelegt werden. Die Dachneigungen müssen auf beiden Seiten gleich sein.

- 5.6 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.

- 5.7 Geneigte Dächer sind mit dunkel engobierten Pfannen oder mit Kupfer, Schiefer oder Kunstschiefer einzudecken. Flachdächer sind dunkel zu bekiesen oder mit Kupfer einzudecken.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Wenn im Plan keine andere Festsetzung getroffen ist, werden die Sockelhöhen mit höchstens 30 cm über folgenden Bezugshöhen festgelegt:

- a) bei Geschößzahlen ohne zusätzlichen Buchstaben (z.B. I oder II) ist die Bezugshöhe die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche,
- b) bei Geschößzahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben H (z. B. I H) ist die Bezugshöhe der höchste Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden natürlichen Geländeoberfläche,
- c) bei Geschößzahlen mit dem zusätzlichen Buchstaben T ist die Bezugshöhe der tiefste Punkt der an die überbaute Fläche anstoßenden natürlichen Geländeoberfläche.

- 6.2 Die Dächer von Tiefgaragen und überdeckten Sammelgaragen müssen begrünt werden.

- 6.3 Vorgärten an öffentlichen Straßen und an mit Gehrechten

belasteten Flächen (§ 9, 11 BBauG) sind gärtnerisch zu gestalten. Als Einfriedungen werden zugelassen:

- a) winterharte Hecken und Buschgruppen sowie Holzzäune bis max. 1,50 m Höhe,
- b) Mauern bis 0,50 m Höhe; bei fallendem Gelände höchstens bis auf 1,00 m Höhe waagerecht verlaufend,
- c) andere Umzäunungen bis zu 1,00 m Höhe, wenn sie mit Hecken oder Gehölzen dicht hinterpflanzt werden.

6.4 In Sichtflächen an den Einmündungen und Kreuzungen von Straßen dürfen Einfriedung und Bepflanzung nicht höher als 1,00 m sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.

6.5 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.

6.6 Die Brüstungen von Wohnterrassen und der Fuß und die Krone von Stützmauern sind intensiv zu begrünen.

N eustadt an der Weinstraße, den 9. Juli 1975
STADTVERWALTUNG.





Der Bebauungsplan "Ober der Münzbrücke", bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, hat nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 5. 7. 1975, in der Zeit vom 14. Juli bis einschl. 14. August 1975, zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Neustadt an der Weinstraße, den 17. Februar 1976

STADTVERWALTUNG



(Dr. Brix)

Oberbürgermeister

hon
3