

I. Forderung

Zur Verfügung

vom: 22. Juni 1981

Az.: 35/405-03-NW-GEINSHEIM/7

Neustadt an der Weinstraße

Bebauungsplan "Gäustraße"

Festsetzungen gem. § 9 BBauG
i.V.m. § 123 LBauO

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Neubauflächen des Plangebietes sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Die bereits bebauten Flächen sind als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.
- 1.3 Ausnahmen nach § 4 (3) sind gem. § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Nebenanlagen

- 3.1 Nebenanlagen und Behelfsbauten werden außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen nicht zugelassen. Ausgenommen sind Garagen nach Ziff. 4.1 und unter 3.2 und 3.4 beschriebene bauliche Anlagen.
- 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 5 % der nach dem Bebauungsplan zulässigen Grundfläche außerhalb der Baugrenzen gestattet, jedoch nicht im Bauwich. Sie dürfen nicht mehr als 2,0 m, höchstens aber bis zur Hälfte in die zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze verbleibende Fläche hineinragen.
- 3.4 Nicht überdachte Schwimmbecken können außerhalb der Baugrenze mit einem Grenzabstand von mindestens 1,0 m errichtet werden. Auf Grundstücken, deren Nutzung die zulässige GFZ nicht erreicht, dürfen überdachte private Schwimmbecken (Hallenbäder, Saunen u. dergl.) auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern die insgesamt zulässige GFZ nicht überschritten wird. Ebenso sind im direkten Anschluß an Garagen, Cartengeräteabstellräume zulässig. Das maximale Maß regelt die LBauO.

4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Stellplätze, ober- und unterirdische Garagen sind außerhalb von überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze nach Ziff. 4.6. Angaben im Plan innerhalb der überbaubaren Flächen gelten einschl. 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 Grundstückes muß von jeglicher Bebauung freibleiben. Eine Überschreitung des Bauwiches bis zur rückwärtigen Baugrenze ist mit Einverständnis des Nachbarn (LBauO) zulässig. *überbaubaren Fläche für Garagen*
- 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; desweiteren besteht die Möglichkeit nach Ziffer 4.2.
- 4.4 Die Vorflächen zwischen Verkehrsfläche und Garagen müssen Stellplatztiefe haben (vorgelagerte Stellplätze). In während der Planaufstellung überwiegend bebauten Gebieten können Ausnahmen von dieser Festsetzung erteilt werden.
- 4.5 Werden Nebengebäude im Zusammenhang mit Garagen errichtet, regelt die Gebäudetiefe entlang der Grenze die LBauO, wenn diese Gebäude keinen eigenen Bauwich haben.

5. Dächer

- 5.1 Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer. Für freistehende Garagen sind auch Flachdächer zugelassen. Die im Plan angegebenen Dachneigungen sind bindend.

Für Wirtschafts- und Nebengebäude außer Garagen sind Dachneigungen von $18 \pm 3^\circ$ festgesetzt. Die Dachflächen eines Daches müssen die gleiche Dachneigung haben. Nur bei den seitlichen kurzen Flächen von Walmdächern kann die Dachneigung bis 10° auch über den zulässigen Neigungswinkel hinaus vergrößert werden.

- 5.2 Gestalterisch wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Ist im Plan keine Firstrichtung angegeben, kann sie gewählt werden.

Vorhandene Dachformen können bei Umbauten und 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).

Die Aufkantung der Decken über den obersten Geschossen gelten ab 0,3 m Höhe als Kniestock.

- 5.5 Bei Außenwandrücksprüngen, die insgesamt nicht mehr als $1/3$ der Außenwandlänge betragen, erhöhen sich die zulässigen Kniestockhöhen bzw. Höhe der Aufkantung um 1,0 m. Geneigte Dächer sind mit dunkel engolierten Pfannen oder mit Schiefer oder Kunstschiefer einzudecken. Unbekieste Papp- und Foliendächer, großformatige Well- und helle Asbestzement- und Kunststoffeindeckungen sowie farbige durchscheinende Eindeckungen sind als vorerstehend nicht zulässig.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Die im Plan ausgewiesenen Sockelhöhen sind Höchstwerte. Sie beziehen sich auf die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche.
- 6.2 Die vorhandenen Sockelhöhen von während der Planaufstellung bestehenden Gebäuden gelten auch bei Um- und Wiederaufbau als zulässig.
- 6.3 Vorgärten an öffentlichen Straßen und Wegen und an mit Gehrechten für die Allgemeinheit belasteten Flächen (§ 9, 21 BBA sind gärtnerisch zu gestalten. Als Vorgärten gelten alle nicht überbauten Grundstücksteile an der Eingangsseite eines Gebäudes.

Als Einfriedungen der vorgenannten Flächen sind zugelassen:

- a) winterharte Hecken und Holzzäune bis 1,0 m Höhe;
 - b) Mauern bis 0,3 m Höhe; bei geneigtem Gelände bis auf 0,9 m waagerecht verlaufend und Pfeiler bis 1,0 m breit und bis 1,20 m hoch an den Grundstückseingängen.
 - c) andere Umzäunungen bis 0,5 m Höhe, wenn sie mit Hecken, Stauden oder Gehölzen dicht hinterpflanzt werden.
 - d) einzelne Gehölze oder Gehölzgruppen bis 1,5 m Höhe.
- 6.4 Andere an öffentl. Straßen und Wegen sowie an mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit belasteten Flächen anschließenden Grundstücksseiten sind ortsüblich oder mit bis zu 1,8 m hoher Sichtschutzhecke einzufrieden. Einfriedungsmauern sind nur in der unter Ziff. 6.3 b angegebenen Form zulässig.

- 6.5 Für Hausgruppen und -reihen und für einzelne Gebäude innerhalb bereits gestalteten Bestandes können andere einheitliche Einfriedungen zugelassen werden.
- 6.6 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzung nicht höher als 1,0 m über Oberkante Straßenrand sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.
- 6.7 Stellplätze (einschl. der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor) erhalten, ausgenommen ist das bestehende Dorfgebiet (MD).
- 6.8 Zwischen Stellplätzen vor den Garagen, die auf gleichen oder verschiedenen Grundstücken nebeneinander liegen, dürfen unter einer Gesamtbreite von 4 Stellplätzen keine Einfriedungen errichtet werden.
- 6.9 Die Vorschriften der Ziff. 6.7 und 6.8 gelten nicht für während der Planaufstellung bereits bebauten Grundstücke.

Neustadt an der Weinstraße, den 3. Mai 1979

STADTVERWALTUNG



(Dr. Brix)

Oberbürgermeister

6.9