

BAD MÜNSTER AM STEIN-EBERNBURG

ORTSTEIL

BAD MÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN

MAßSTAB 1 : 500

gem. BBauG v. 18.8.1976 (novelliert a. 3.12.76 u. a. 6.7.79)
 BauNVO v. 15.9.1977
 Planz. VO v. 19.1.1965
 LBauO f. Rheinland Pfalz v. 27.2.1974
 GO f. Rheinland Pfalz v. 21.12.1978

Teilgebiet: "Unterdorf"



Textliche Festsetzungen

1. Saubere und ästhetische Grenzabstände

Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Straßenschnittes und zur Wahrung der baulichen Bedeutung des inneren Ortsgebietes sind die Abstände zwischen den Gebäuden zu den Straßen und zwischen den Gebäuden untereinander zu gewährleisten. Die Abstände sind so zu bemessen, daß die Mäße des 1:1 Maßstabes überschritten werden, jedoch höchstens bis zu dem Wert, der sich aus dem bestehenden oder im Falle des Abrisses aus dem zuvor bestandenen Zustand ergibt.

2. Anforderungen an die Gestaltung

2.1 Grundrätze der Bebauung
 Durch Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten darf der Charakter des vorhandenen Straßenschnittes nicht verändert werden. Der Maßstab der bestehenden Fassadenstruktur ist möglichst zu erhalten. Die Fenster, Türen und Tore in Größe, Material, Anordnung, Form und Gestaltung und Material des Bauwerks und dem Stadtbild angepaßt werden. Bei der Forderung nach Erhaltung des Straßenschnittes muß gewährleistet sein, daß eine ausreichende Geschosshöhe zu erreichen ist, so daß sowohl gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden als auch die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes berücksichtigt wird.

2.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan festgesetzten Hauptfahrsrichtungen sollen eingehalten werden; ansonsten sind wesentliche Gebäudekanten möglichst parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu stellen. Begründete Ausnahmen sind zulässig.

2.3 Erstellung von Nebengebäuden

Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sollen nur in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden. Begründete Ausnahmen sind zulässig.

2.4 Bestimmungen über Einzelheiten der Baugebiete

Alle Bauteile, insbesondere soweit sie von öffentlichen Verkehrswegen, öffentlichen Plätzen sowie von Privatstraßen, die öffentlichen Bedürfnissen dienen, aus gesehen werden, sind so zu gestalten, daß sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Aussehen erhalten. Sie müssen sich nach Stellung, Größe und Umriss, nach Bauart und Baustoff, nach der Gestaltung und der Behandlung der Außenwände in das vorhandene Straßenschnitt und Stadtbild einfügen. Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Veränderungen und Ausbesserungsarbeiten an bestehenden Gebäuden. Instandsetzungsarbeiten an Bauwerken sind so durchzuführen, daß die ursprüngliche Bauart erhalten bleibt.

2.4.1 Dachform, Dachdeckung, Dachgäuben

Bei denkmalwerten Gebäuden sind die historischen Dachformen und Dachdeckungen - sofern sie sich als tragfähig erweisen - zu erhalten oder wiederherzustellen. Für die Dachdeckung der übrigen Gebäude sind rotebraune oder rötliche Materialien sowie Schiefer zu verwenden. Bei traufständigen Gebäudestellungen sind sowohl Zwerggiebel als auch Einzelgäuben zulässig.

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachbreite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind rechtwinklig zum Hauptfirst anzuordnen.

Liegende Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 1 m² sind in begründeten Ausnahmen zulässig.

Dachneigungen sind unzulässig.

Die Hauptflächen sind als Satteldach oder Krüppelwalm mit einem symmetrischen Neigungswinkel zu errichten.

2.4.2 Materialien der Baukörper

Die außen verwendeten Baustoffe, soweit nicht Naturstein oder Fachwerk verwendet ist, müssen nach örtlicher Gegebenheit verputzt werden. Für die Putzstruktur wird eine glatte Oberfläche vorgeschrieben. Unzulässig sind modische Putzstrukturen (Ritzputz, Ritzputz, Würfelputz u. a.). Die Farbgebung muß auf die Umgebung Rücksicht nehmen. Natursteinfassaden sollten möglichst erhalten werden.

Das Verkleiden der Außenfronten mit Klinkern, Keramik, Abstezement, Beton, Kunststoff, Glas und glänzenden Materialien ist unzulässig. Metallverkleidungen und Mauermineralien sowie farbiger Wellkunststoff dürfen nicht verwendet werden.

In begründeten Ausnahmefällen (z. B. im Bereich der Überwärmungsgebiete) sind natursteinartige, nicht glänzende Keramik- und Kunststoffverkleidungen für den Sockelbereich zugelassen.

2.4.3 Fenster und Türen

Bei Hausanbauten werden Fenster- und Türveränderungen nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen.

In übrigen dürfen Fenster und Türen sowie deren Sprossen aus Holz oder halbfarbtem Material (z. B. Kunststoff) bestehen.

Fensteröffnungen sind rechteckig stehend auszubilden. Liegend ausgeübte Fensteröffnungen sind zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, daß rechteckig stehende Formate gebildet werden.

Vorhandene Fensterläden sollen erhalten bzw. im Rahmen von Erneuerungsarbeiten wiederhergestellt werden.

Vorhandene Fenstereinfassungen sind farbig abzusetzen.

Glasbausteine und farbige Gläser sind unzulässig, sofern sie von öffentlichen Verkehrswegen und Grünflächen gut einsehbar sind.

2.5 Antennen und technische Aufbauten

Je Einzelgebäude ist eine Außenantenne zulässig.

Antennen und technische Aufbauten sollen von der Straßenschnitt zurückgesetzt angebracht werden, so daß sie straßenseitig nicht in vollem Umfang einsehbar sind.

2.6 Einfriedungen

Historische Einfriedungen müssen in Größe, Material und Farbe erhalten und wiederhergestellt werden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (5) BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung Baugrundstück für den Gemeinbedarf
- Versorgungsfäche (Trafostation)

Baugebiete

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 14 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze einschließl.

des evtl. Dachgeschosses soweit sich aus der Festsetzung der größten zulässigen Bauhöhe nicht eine geringere Vollgeschoszahl ergibt.

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)