

I. Fertigung

Textteil

des Bebauungsplanes XII -Rustengut-

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- 1.1 Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet zwischen der Bundesbahnstrecke Monsheim - Neustadt im Süden bzw. Osten, der Bundesstraße 37 - Mannheimer Straße - im Norden und der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 1966/3 im Westen.
- 1.2 Die Grenzen sind in dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in blauer Farbe dargestellt.

2 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke

- 2.1 Die im Bebauungsplan in grauer Farbe angelegten Grundstücksflächen stehen neben Wohnzwecken auch einer gewerblichen Nutzung in der bisherigen Art zur Verfügung.
- 2.2 Das übrige Bebauungsplangebiet ist allgemeines Wohngebiet.
- 2.3 Darin dürfen nur Wohngebäude sowie Nebenanlagen für wohnwirtschaftliche Zwecke, nicht aber für gewerbliche Zwecke gebaut werden. Zu diesen Nebenanlagen gehören z.B. Waschküchen und Garagen für Kraftfahrzeuge mit weniger als 3,5 to Eigengewicht. Im übrigen sind die der Versorgung dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen.
- 2.4 Für die unter 2.1 genannte gewerbliche Nutzung dürfen außer den unter 2.3 genannten Bauwerken noch Werkstätten, Lagerräume und Garagen gebaut werden, wenn dieselben nicht mehr als 200 qm Baufläche einnehmen. Diese Bauwerke dürfen höchstens zwei Vollgeschosse haben. Ausnahmsweise können Werkstätten oder ~~Fabriken~~ unter den vorstehenden Bedingungen ~~und~~ bis 400 qm Baufläche zugelassen werden.

Ferner sind alle für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen wie Arbeiteraufenthaltsräume, Büros, Erholungsflächen für die Belegschaft und Wohnungen für das zur Bewachung erforderlichen Aufsichtspersonal außerhalb der genannten Nutzungsfläche (200 qm

bzw. 400 qm) gestattet. Anlagen, die beim Betrieb erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner oder die Allgemeinheit zur Folge haben können, dürfen nicht errichtet werden.

2.5 Alle Wohn- und gewerblichen Gebäude sind mit Garagen und Einstellplätzen zu versehen. Die Pflicht zur Schaffung von Garagen und Einstellplätzen ergibt sich aus den Vorschriften der Reichsgaragenordnung vom 17. 2. 1939 i.d.F. vom 13. 9. 1944 und der LBO von Rheinland-Pfalz vom 15. 11. 1961.

2.6 Auf jedem zur Bebauung mit Wohnhäusern vorgesehenen Grundstück müssen unbebaute Grundstücksflächen (Höfe, Gärten), wie im Plan dargestellt, verbleiben.

2.7 Die zulässige Ausnutzung der Grundstücke, die zulässige Geschoszahl und der Geschosflächenmaßstab der einzelnen Baugrundstücke sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Die zulässige Ausnutzung der Grundfläche variiert von 0,25 bis 0,75, der Geschosflächenmaßstab von 0,4 bis 1,20.

3 Ordnung des Grund und Bodens

3.1 Der Plan bildet die Grundlage für die Teilung aller im Gebiet liegenden Grundstücke.

3.2 Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ergibt sich abweichend von den bestehenden Grundstücksgrenzen aus den in roter Farbe eingetragenen Begrenzungslinien und den öffentlichen Verkehrsflächen. Die durch die städtebaulichen Festlegungen dieses Bebauungsplans aufzuhebenden Grundstücksgrenzen sind in einer durchbrochenen Linie dargestellt.

3.3 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes kann die Stadt eine Umlegung anordnen und durchführen lassen.

4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Das Äußere der baulichen Anlagen muß in Bezug auf Bauart, Bauform, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, daß es die einheitliche Gestaltung des Orts- oder Straßenbildes nicht stört.

4.2 Wohnungen von Mehrfamilienhäusern sind mit Balkonen oder Loggien zu versehen.

4.3 Die Dachneigung darf 30° nicht übersteigen. Dachausbauten sind daher untersagt.

4.4 Das Versetzen der Dachflächen innerhalb der Häusergruppen ist möglich. Freistehende Brandmauerteile sind untersagt.

4.5 Zur Dachdeckung darf nur dunkelfarbiges Material verwendet werden.

5 Gestaltung der Außenanlagen

5.1 Das Vorland zwischen Straße und Gebäude (Vorgarten) aller Grundstücke ist einzufrieden und gartenmäßig anzulegen. Für mehrere zusammenhängende Grundstücke kann auch die Anlage eines Grünstreifens vor den Häusern zugelassen werden.

5.2 Die Unterbringung von Müllgefäßen außerhalb der Gebäude darf das Straßenbild nicht stören und soll in Müllboxen erfolgen.


Bürgermeister

Genehmigt

mit RE. vom 11. 1. 1965

Az. 421 - 521 - N 1/15

Neustadt an der Weinstraße,

den 11. 1. 1965

Bezirksregierung der Pfalz

Im Auftrag

