

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan Nr. 4 - Teilgebiet "Johann-Casimir-Straße" -
II. Änderung

Zur Verfügung

vom: 21. Okt. 1980

Az.: 35/405-03 - O/NW - 26.

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 + 2 Bundesbaugesetz (BBauG) i.V.m. §§ 3,
4, 14, 16, 17 + 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen

- 1.1 Die neu zu bebauenden Flächen sind als "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 In den neu zu bebauenden Teilen sind gemäß § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 1.3 Das östliche, bereits bebaute Wohngebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16, 17 + 23 BauNVO festgelegt durch
 - a) Baugrenzen
 - b) die Zahl der Vollgeschoße (als Höchstgrenze)
 - c) die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ).

3. Nebenanlagen

- 3.1 Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit sie nach der Landesbauordnung (LBauO) anzeige- oder genehmigungspflichtig sind, außerhalb der Baugrenzen nicht zugelassen. Ausnahmen hiervon können nur zugelassen werden, wenn sonstige baurechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen:
 - a) für Müllboxen
 - b) für Außentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste, Hauseingangsanlagen,
 - c) für offene Schwimmbecken bis 30,0 m² Wasserfläche bei freistehenden Einzelhäusern und Reihenhäusern,
 - d) für Terrassen und überdachte Sitzplätze bis 15,0 m².

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 4.1 Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) wird nach § 9 (2) BBauG mit höchstens 50 cm über der anschließenden Erschließungsstraße festgesetzt.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Nach § 9 (1) 25 BBauG i.V.m. § 23 (5) BauNVO sind Vorgärten an öffentlichen Straßen und Wegen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile an der Eingangsseite eines Gebäudes-

Gestalterische Festsetzungen

nach § 124 (1) Landesbauordnung (LBauO) vom 27. 2. 1974 (GVBl. S.53) i.V.m.d. 8. LVO zur Durchführung der LBauO vom 4. 2. 1969 (GVBl. S.78)

1. Dächer

- 1.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind Satteldächer mit 30 - 35° Dachneigung zulässig.
- 1.2 Zur Erhaltung des Straßenbildes können bei Wiederaufbau vorhandene Dachformen zugelassen oder gefordert werden.
- 1.3 Gestalterisch wichtige Firstrichtungen sind im Plan anzugeben. Ist im Plan keine Firstrichtung angegeben, kann sie gewählt werden.

- 1.4 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen die längeren sein. Bei Winkelhäusern gilt dies für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.
- 1.5 Kniestöcke (Drempel) sind unzulässig, wenn im Plan nichts anderes festgelegt ist. Die Aufkantung der Decken über den obersten Geschossen gelten ab 0,3 m Höhe als Kniestock.
- 1.6 Als Dacheindeckung sind rot- oder dunkelengobierte Pfannen, Schiefer oder Kunstschiefer zu verwenden. Helle Asbestzementendeckungen sowie farbig durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen. Die Dacheindeckung soll nicht in störendem Kontrast zu benachbarten Häusern stehen.

2. Einfriedungen

- 2.1 Alle Grundstücke sind entlang der Straßen und öffentlichen Fußwege einzufrieden. Die Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,0 m sein.
Zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind Stützmauern nur bis zu 1,0 m zulässig.
Die Verwendung von Maschendraht, Drahtgitter oder Rohrgeländer ist untersagt.
Einfriedungen dürfen nicht in grellen Farben verputzt oder gestrichen werden.
- 2.2 Kfz-Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin keine Einfriedung, Tor oder sonstige Absperrung erhalten.

Neustadt an der Weinstraße, den 5. ~~Febr.~~ 1980

STADTVERWALTUNG

(Dr. Brix)
Oberbürgermeister

61; Le/Dr.

1. Letto