



Bebauungsplan "**Im Böbig, II. Änderung**",

im Stadtbezirk Nr. 14

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1998 (BGBl. I S. 2902).

in Verbindung mit §§ 1, 4, 6, 8, 12 - 23 Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung
und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

und

GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN

(**Örtliche Bauvorschriften**)

nach § 88 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Die Baugebiete im Plan-Geltungsbereich werden als "Mischgebiete" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, Bürogebäude und die in § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 5 und 6 BauNVO genannten Nutzungen, sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bzw. -sortimente mit Ausnahme der nachfolgend ausdrücklich genannten Einzelhandelsnutzungen, sowie die in § 6 Abs. 2 Nrn. 4, 7 und 8 genannten Nutzungen (aufgrund von § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Als Einzelhandelsnutzungen werden ausnahmsweise zugelassen:

- Lebensmittel (Nahrungsmittel und Getränke)
- nachfolgende Einzelhandelssortimente, die nicht Innenstadt-relevant sind.

Innenstadt-relevante Einzelhandelssortimente sind solche, die bevorzugt oder ihrer Eigenart nach in der Innenstadt sein sollten.

Als Einzelhandels-Sortimente, die nicht als Innenstadt-relevant angesehen werden, werden ausnahmsweise zugelassen:

- Baustoffe und -elemente, Baugeräte und -werkzeuge (Baumarkt)
- Holz, Fliesen, Steine
- Farben und Lacke
- Installationsmaterial
- Öfen, Heizungs- und Lüftungsgeräte
- Badeinrichtungen und Sanitärerzeugnisse
- Möbel, Kücheneinrichtungen
- Teppiche und Bodenbeläge
- Pflanzen, Gartengeräte und -bedarf (Gartencenter)

1.3 Die in § 6 Abs. 3 genannten Vergnügungsstätten sind (aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

2.1.1 die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO,

2.1.2 die maximale Geschossfläche (GF) in Quadratmetern bzw. die maximale Geschossflächenzahl (GFZ), gemäß § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO und

2.1.3 die maximale Grundfläche (GR) in Quadratmetern bzw. die maximale Grundflächenzahl (GRZ), gemäß § 19 BauNVO.

- 2.2 Für die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gilt:
- 2.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ ist nur im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche ausnutzbar.
- 2.2.2 Bei der Ermittlung der Grundflächen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

Durch die Grundflächen von Pkw-Stellplätzen, die wasserdurchlässig befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche auch um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO), jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Im Plangebiet ist "offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden (in der Planzeichnung) bestimmt durch
- 3.2.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
- 3.2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können (aufgrund von § 23 Abs. 5 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe der dafür getroffenen Festsetzungen zugelassen werden.
- 3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung (Firstrichtung des Hauptbaukörpers). Die Außenkanten der Gebäude sind parallel bzw. senkrecht zur Firstrichtung anzuordnen.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen (auf den überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen (auf den überbaubaren Flächen) zulässig.
- 4.3 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (wie Terrassen und Sitzplätze, Müllboxen, Außentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste und Hauseingangsanlagen) werden auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Nebengebäude (z. B. Geräteschuppen, Gartenlauben, Hundezwinger) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 4.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 5.1 Die Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden = OKEF) wird als Maximalhöhe festgelegt. Wenn im Plan keine Festlegung über Normal-Null (NN) getroffen ist, darf die Sockelhöhe maximal 50 cm über der (im Bereich der Gebäude-Grundfläche) gemittelten Höhe der (natürlichen) Geländeoberfläche betragen.
- 5.2 Bei (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden mit größeren Sockelhöhen dürfen diese beim Um- und Wiederaufbau ausnahmsweise beibehalten bzw. wiederhergestellt werden.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 6.1.1 Im Nordosten des Plangebietes ist eine "Fläche für Sport- und Spielanlagen" festgesetzt, im Zusammenhang mit der östlich anschließenden Schulsportfläche.
- 6.1.2 Im Südosten des Plangebietes ist im Zusammenhang mit der östlich anschließenden Sporthallen- und Schulnutzung eine "Fläche für den Gemeinbedarf -Schule-" festgesetzt.

6.2 **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 6.2.1 Das in dem Mischgebiet mit der Kennzeichnung "RW" (Regen-/Niederschlagswasserbewirtschaftung) auf Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf den Baugrundstücken selbst zu verwerten. Nicht verwertbare Niederschlagswasser-Mengen sollen auf dem Grundstück oberflächlich versickert, in Mulden zur Verdunstung zurückgehalten oder zu der "öffentlichen Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" (Retentionsfläche) geleitet werden. Das Niederschlagswasser von Baugrundstücken in diesem Gebiet darf nicht unmittelbar der Abwasserkanalisation zugeführt werden.
- 6.2.2 In den sonstigen Mischgebieten "MI 1" darf, insbesondere auf den schon bebauten Grundstücken, das anfallende Niederschlagswasser ausnahmsweise der Abwasserkanalisation zugeführt werden. Jedoch wird die Verwertung, Rückhaltung und Versickerung auf den Baugrundstücken empfohlen und überschüssiges Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit zur "öffentlichen Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" (Retentionsfläche) geleitet werden.
- 6.2.3 Auf der "öffentlichen Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser" ist eine Mulde mit einem ausreichend großen Volumen zur Rückhaltung der (bei einem sog. Berechnungsregen) anfallenden Wassermenge vorgesehen. Die Mulde ist so zu gestalten, dass sie gegebenenfalls nur zum Vorfluter hin überlaufen kann.

6.3 **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.3.1 Der parkartige Garten des Anwesens Winzinger Straße 97 wird als "private Grünfläche -Park und Garten-" festgesetzt.
- 6.3.2 Entlang des Speyerbaches wird eine "öffentliche Grünfläche" festgesetzt, die zugleich als "Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" und als "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft", insbesondere zur Renaturierung des Speyerbaches, ausgewiesen wird.

- 6.4 **Wasserfläche und Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 6.4.1 Auf der "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist auch die Wasserfläche des Speyerbaches, eines Gewässers II. Ordnung, festgesetzt.
- 6.4.2 Die "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" beinhaltet auch den wasserrechtlich gebotenen "Gewässerschutzstreifen", der von jeglicher baulichen Nutzung und Boderversiegelung frei zu halten ist.
- 6.4.3 Bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 40 m zum Speyerbach (gemessen ab Ufer-Oberkante) bedürfen der Zustimmung der Wasserbehörde.
- 6.5 **Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Ausgleich für Eingriffe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
- 6.5.1 Die "Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind zugleich als "Flächen zum Ausgleich" im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt.
- 6.5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen zum Ausgleich" werden zu 30 % den öffentlichen Flächen (insbesondere für den öffentlichen Fuß- und Radweg) und zu 70 % den privaten Baugrundstücksflächen, auf denen durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, zugeordnet.
- 6.6 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zu deren Minderung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.6.1 In den mit "LS" in der Planzeichnung gekennzeichneten "Mischgebieten" sind für Umfassungswände auf der Nord-, West- und Südseite der Gebäude, die der Martin-Luther-Straße (K 23) zugewandt bzw. deren Verkehrslärm ausgesetzt sind, folgende Lärmschutzvorkehrungen zu treffen: Fenster, Türen und Verglasungen müssen mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 (SSK 2, Schalldämmmaß 29 - 35 db(A)) erfüllen.
- 6.6.2 Die Wand- und Dachkonstruktionen müssen ein Mindestschalldämmmaß von 30 db(A) gewährleisten.

6.7 Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 6.7.1 Unter Anrechnung von auf dem Grundstück festgesetzten Grünflächen sind mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche zu begrünen, d.h. landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 6.7.2 Bei Pflanzungen auf privaten Grundstücken sind insbesondere einheimische Laubbaum- und Straucharten sowie Bauerngartengehölze (siehe Ziff. 6.7.7) zu verwenden. Nadelgehölze und Koniferenhecken sind unzulässig.
- 6.7.3 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum (siehe Ziff. 6.7.7) als Hochstamm in der Qualität STU (Stammumfang) 12 - 14 cm, 3 x v (3 mal verpflanzt) sowie 10 Sträucher 2 x v zu pflanzen. Die einzelnen Straucharten sind möglichst in Gruppen zu mindestens 5 Gehölzen zu pflanzen.
- 6.7.4 (Pkw-) Stellplätze sind, auch auf bereits befestigten Flächen, mit großkronigen einheimischen Laubbäumen gemäß Gehölzliste (siehe Ziff. 6.7.7) zu überstellen. Für jeweils (angefangene) vier Stellplätze muss mindestens ein solcher Baum angepflanzt werden, der seine Funktion der Beschattung der Fläche spätestens im dritten Jahr nach der Pflanzung erfüllen kann. Die Pflanzscheiben sind auf mindestens 3 x 3 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern.
- 6.7.5 Fensterlose Wände und Fassaden sind ab einer Größe von 30 m² mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzvorschläge siehe Ziff. 6.7.7).
- 6.7.6 Neue Flachdächer sind mit einer mindestens 8 cm dicken Vegetationsschicht zu versehen und zu begrünen. Sie sind insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten.
- 6.7.7 Es sind Gehölzarten gemäß der "Liste einheimischer, standortgerechter Laubgehölze" der Umweltschutz- und Landwirtschaftsabteilung (Stand Sept. 1999 - siehe Anlage zur Begründung) zu verwenden.
Für die Stellplatzübergrünung bedingt geeignete Arten: Bergahorn, Rosskastanie, Platane, Sommerlinde.
- 6.7.8 Die Neuanpflanzung von Koniferen ist im Gebiet nicht zulässig.

7. **Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 7.1 Das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, weist auf Folgendes hin:
1. Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit/rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 3. Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- 7.2 Auf die Kulturdenkmale "Winzinger Scheide" (alte Wehranlage am Speyerbach) und "Mönchhof" wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB hingewiesen.

8. GESTALTUNGS - VORSCHRIFTEN (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

8.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 LBauO)

- 8.1.1 Dachform: Es sind nur geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung (First des Hauptbaukörpers) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Nebengebäude und Garagen dürfen ausnahmsweise Flachdächer erhalten, wenn die Dachflächen begrünt werden.
- 8.1.2 Dachneigung: Es ist eine Dachneigung zwischen 25° und 35° (Altgrad) zulässig. Gegeneinander geneigte Dachflächen müssen die gleiche Neigung haben. Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen davon abweichende Dachneigungen erhalten.
- 8.1.3 Dachdeckung: Geneigte Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Dachpfannen einzudecken. Ausnahmsweise werden sich der Dachfläche unterordnende Sonnenkollektoren und Glaseindeckungen zugelassen. Unbekieste Papp- und Foliendächer, Well- und helle Faserzement-Eindeckungen sowie farbige und durchscheinende Eindeckungen sind unzulässig.
- 8.1.4 Neue Flachdächer sind zu begrünen. Begrünte Flachdächer müssen mit einer Erdschicht (Nährsubstrat) mindestens 8 cm dick abgedeckt werden und sie sollen insbesondere mit Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten bepflanzt und so erhalten werden (Trockendach).
- 8.1.5 Bei (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer Form, Dachneigung und Eindeckung ausnahmsweise bei einem Wiederaufbau wieder hergestellt werden, wenn dies hinsichtlich der Denkmalpflege und des Straßenbildes erwünscht ist.

8.2 Kniestöcke (Drempel) (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 8.2.1 Kniestöcke (Drempel) sind unzulässig.
- 8.2.2 Eine Aufkantung der Decke über dem obersten Vollgeschoss (das kein Dachgeschoss ist) gilt über 30 cm Höhe als Kniestock.
- 8.2.3 Ausnahmsweise können beim Wiederaufbau von bestehenden Gebäuden analog zu Ziff. 8.1.5 Kniestöcke wieder hergestellt werden.

8.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

- 8.3.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht den Anbauten) sind Dachgauben zulässig. Schleppgauben sind unzulässig.
Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 40 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten.
Die Einzelbreite einer Gaube ist auf höchstens 2,50 m beschränkt.
Ihre Traufhöhe ist auf 2,30 m über der fertigen Fußbodenhöhe des (untersten) Dachgeschosses begrenzt.
- 8.3.2 Die Länge eines Dacheinschnittes darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen, jedoch max. 4 m.
Unterhalb eines Dacheinschnittes muss die Dachfläche mindestens 1,50 m breit sein (Falllinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 8.3.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.

8.4 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 8.4.1 Grundstückseinfriedungen sind nur nach folgender Maßgabe zulässig.
Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 8.4.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen zugelassen:
- Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen bis 0,50 m Höhe, einzelne Pfeiler dürfen bis 1,20 m hoch ausgeführt werden;
 - durchsichtige Einfriedungen (z. B. Drahtzäune) bis 1,20 m Höhe, wenn sie mit Hecken, Stauden oder Gehölzen dicht hinterpflanzt sind;
 - Holzzäune bis 0,80 m Höhe;
 - winterharte Hecken bis 0,80 m Höhe, jedoch keine Koniferen.
- 8.4.3 Ausnahmsweise kann die Wiederherstellung (bei Satzungsbeschluss) vorhandener Einfriedungen in gleicher Art und Höhe und gleichem Material zugelassen werden, wenn das für das Straßenbild positiv ist und andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.
- 8.4.4 An Straßeneinmündungen und Kreuzungen sowie an Zufahrten zu Grundstücken mit mehr als 50 Pkw-Stellplätzen sind Sichtfelder freizuhalten. In diesen Sichtfeldern (Sichtdreiecken) dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen nicht höher als 0,80 m sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden, wenn die Sicht nicht behindert wird.

8.5 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 8.5.1 Die Vorgartenflächen dürfen, mit Ausnahme des erforderlichen Zugangs, der Zufahrt bzw. des ausgewiesenen Stellplatzes nicht befestigt werden.

Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht.

Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

- 8.5.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsstätten oder Lagerflächen benutzt werden. Müllbehälter sind in Vorgärten ohne Sichtschutz unzulässig.

- 8.5.3 Öffentliche und private Pkw-Stellplätze bzw. Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig, z. B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder wassergebundener Decke, zu befestigen. Dies gilt nicht für Stellplätze in Gebäuden.

Neustadt an der Weinstraße, den 11.11.2003
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

