

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "Naulott-Guckinsland", I. Änderung,
im Stadtbezirk Nr. 24 b

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
in Verbindung mit §§ 1, 8, 12, 14, 16 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 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

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 86 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

1.1 Gliederung der Baugebiete (§§ 1 -11 BauNVO)

1.1.1 Im Plangebiet sind Gewerbegebiete "GE 3" und "GE 3a" gem. § 8 BauNVO festgesetzt, mit folgenden Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe:

Im "GE 3" und "GE 3a" ist der Einzelhandel auf Kfz- und Kfz-Zubehör-Handel sowie auf Baumärkte beschränkt.

1.1.2 Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen nicht zugelassen.

1.1.3 Im Gewerbegebiet "GE 3" ist je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Selbstständige Wohngrundstücke dürfen nicht gebildet werden.

1.1.4 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

2.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

4. **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 - 23 BauNVO)**
- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch
 - 4.1.1 die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, gem. §§ 16 und 18 BauNVO
 - 4.1.2 die maximale Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 19 BauNVO
 - 4.1.3 die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ), gem. § 20 BauNVO
 - 4.1.4 maximale Gebäudehöhen
 - 4.1.5 Die maximale Gebäudehöhe wird begrenzt durch die Traufhöhe und durch die Firsthöhe. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den Schnittpunkten der Außenwandaußenseite mit der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut über Oberkante Erdgeschoßfußboden.
 - 4.1.6 Für Bürogebäude und -trakte kann gem. § 17 Abs. 5 BauNVO ein Vollgeschoß mehr als festgesetzt zugelassen werden, wenn die zulässigen Gebäudehöhen und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.
 - 4.1.7 Schornsteine und Lüftungskamine werden von den festgesetzten Gebäudehöhen nicht betroffen. Aufbauten für Aufzüge und zugehörige Maschinenräume sowie für Heizungs- und Lüftungsanlagen können oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen als Ausnahme zugelassen werden.
- 4.2 Abweichend von der offenen Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, daß im Gewerbegebiet GE3 innerhalb der einzelnen Grundstücke Gebäudelänge und -tiefe beliebig sind, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.
- 4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch
 - 4.3.1 Baugrenzen gem. § 23 BauNVO.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Schutzflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 und 25 BauGB)**
- 5.1 Die im Plan festgesetzten Schutzgrünflächen sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Ihre Bepflanzung ist zu erhalten und zu fördern.
- 5.2 Die im Plan eingezeichneten Bäume sind soweit als möglich zu erhalten, ansonsten durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- 5.3 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche sind als zusammenhängende Fläche von jeglicher Nutzung oder Versiegelung freizuhalten sowie extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
- 5.4 Stellplätze sind, auch auf bereits versiegelten Flächen, mit großkronigen, einheimischen Laubbäumen zu überstellen. Für jeweils (angefangene) vier Stellplätze muß mindestens ein solcher Baum gepflanzt werden, der seine Funktion der Beschattung der Fläche spätestens im dritten Jahr nach der Pflanzung erfüllen kann.
- 5.5 Für jeweils (angefangene) 350 m² Grundstücksfläche muß mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.
- 5.6 Die Pflanzscheiben der Bäume sind auf mindestens 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern.
- 5.7 Alle nicht überbauten und nicht als Verkehrs-, Arbeits- und Lagerflächen verwendeten Grundstücksteile müssen landschaftsgerecht gärtnerisch angelegt und instandgehalten werden.
- 5.8 Die Grundstückszufahrten sind sowohl in der Anzahl als auch in der Größe auf das verkehrstechnisch Notwendige zu beschränken.
- 5.9 Die Fassaden bestehender und neu zu erstellender Gebäude sind zur Stabilisierung des gestörten Lokalklimas im Gebiet zu mindestens 30 % zu begrünen.
- 5.10 Neue Flachdächer sind mit einer mindestens 8 cm dicken Erdschicht (Nährsubstrat) zu versehen und mindestens extensiv oder intensiv zu begrünen. Sie sollten insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten bepflanzt und so erhalten werden (Trockendach).

- 5.11 Die Neuanpflanzung von Koniferen ist im Gebiet nicht zulässig.
Als einheimische, standortgerechte Arten sind anzusehen:
Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Silberpappel, Wildbirne, Traubeneiche,
Stieleiche, Mehlsbeere, Eberesche, Elsbeere, Winterlinde, Berberitze,
Kornelkirsche, Weißdorn, Liguster, Rote Heckenkirsche, Vogelkirsche,
Schlehndorn, Kreuzdorn, Wildrosen (versch. Arten), Schwarzer Holunder,
Wolliger Schneeball: für trockenere Standorte.
Für die Stellplatzübergrünung bedingt geeignete Arten:
Bergahorn, Roßkastanie, Platane, Sommerlinde.

6. **Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtlich übernommene
Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften**
(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

- 6.1 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen klassifizierter Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Baugenehmigung nicht höher als 0,80 m über Oberkante Straßenrand sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.
- 6.2 Die betrieblichen Anlagen sind so zu betreiben, daß
- a) schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
 - b) nach dem Stand der Technik unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf das Mindestmaß beschränkt werden,
 - c) die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können und
 - d) die von den Anlagen ausgehenden Immissionen die vom Gesetzgeber bestimmten Grenzwerte nicht überschreiten.
- 6.3 In der Planzeichnung sind Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (insbesondere Mineralölen) belastet sind, gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.
- 6.4 Es wird darauf hingewiesen, daß in dem mit "GE 3a" bezeichneten Teilgebiet wegen der früheren militärischen Nutzung auch außerhalb der gem. § 9 (5) Nr

Gestalterische Vorschriften (§ 86 Abs. 1 und 6 BauGB)

7. Dächer

- 7.1 Für Betriebs- und Bürogebäude sind geneigte Dächer mit 15 - 25 ° Dachneigung und für Wohngebäude mit 25 - 38 ° Dachneigung festgesetzt. Hallen und Garagen können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 7.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander geneigte Dachflächen müssen gleichgeneigt sein. Ausgenommen davon sind Sheddächer von Hallen. Walmdächer sind nur bei eingeschößigen Gebäuden zulässig.
- 7.3 Geneigte Dächer sind naturrot bis dunkelbraun einzudecken. Flachdächer sind zu begrünen. Geneigte Pappdächer sind nicht zugelassen.

8. Einfriedungen

- 8.1 Entlang der Straßen und Wege und bis zu den Baugrenzen sind bis zu 1,20 m hohe Einfriedungen zulässig, sonstige Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe.
- 8.2 Bei besonders zu schützenden Anlagen können auch höhere Einfriedungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 8.3 Einfriedungen über 0,50 m durchschnittlicher Höhe dürfen nicht als Mauern oder als geschlossene Zäune ausgeführt werden. Für Einfriedungen entlang der Straßen und Wege ist Maschendraht nicht zugelassen.

Neustadt an der Weinstraße, den 13. Februar 1998
STADTVERWALTUNG


Dr. Weller
Oberbürgermeister



* Geändert aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 13.01.1998
und des Beschlusses des Stadtrates vom 10.02.1998.

Neustadt an der Weinstraße, den 13. Februar 1998

STADTVERWALTUNG

Stadtbau- und Planungsamt

Im Auftrag:



Koch