



Bebauungsplan "Naulott-Guckinsland", III. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 24 b

T E X T F E S T S E T Z U N G E N

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, 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

G E S T A L T U N G S - V O R S C H R I F T E N

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)**

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

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

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

- 1.2 Tankstellen (außer Betankungsanlagen für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben) sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

- 1.3.1 Ausnahmsweise kann im Gewerbegebiet "GE 3" je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Selbstständige Wohnungsgrundstücke dürfen nicht gebildet werden.

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

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird (in der Planzeichnung) festgesetzt durch

2.1.1 die Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO,

2.1.2 die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO

2.1.3 die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO,

2.1.4 die maximale Gebäudehöhe, gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO, als Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH).

2.2.1 Bei der Ermittlung der Grundflächen (für die GRZ) sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

Durch solche Anlagen darf die zulässige GRZ nur bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden.

2.3.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche (für die GFZ) sind, aufgrund § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. in Keller- und Dachgeschossen), einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.4 Die maximale Gebäudehöhe wird begrenzt durch die Traufhöhe und die Firsthöhe.

2.4.1 Wenn in der Planzeichnung keine (z. B. auf Normal Null basierende) Bezugshöhe angegeben ist, gilt die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden) als Bezugshöhe.

2.4.2 Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außen-seite mit der Dachhaut (-Oberkante) bzw. der Oberkante der Wand. Als Traufhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen dieser Schnittlinie und der Bezugshöhe (EFH).

2.4.3 Als Firsthöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe (EFH) und dem höchsten Punkt einer baulichen Anlage, einschließlich Dachaufbauten für Aufzüge u. ä.

2.4.4 Schornsteine und Lüftungskamine werden von den festgesetzten Traufhöhen nicht betroffen. Sie dürfen die maximalen Firsthöhen überschreiten, wenn dies aus technischen und gewerbeaufsichtlichen Gründen erforderlich ist, jedoch nicht höher als 150 m über NN sein.

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

3.1 Die Bauweise wird (in der Planzeichnung) festgesetzt

3.1.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.1.2 Abweichend von der offenen Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten innerhalb der einzelnen Grundstücke die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden (in der Planzeichnung) bestimmt durch

3.2.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

3.2.2 Innerhalb der Baugrenzen ist in den Gewerbegebieten jedoch ein Streifen von 5 m Breite entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht überbaubar.

3.2.3 Auf den sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen können (aufgrund von § 23 Abs. 5 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe der dafür getroffenen Festsetzungen zugelassen werden.

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

4.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind die Sockelhöhen (= Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, EFH) mit **höchstens 0,50 m** über der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgelegt.

4.2 Die Sockelhöhen von (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden dürfen bei deren Umgestaltung, Erweiterung und Wiederaufbau ausnahmsweise wiederhergestellt werden.

5. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§12 und 14 BauNVO)**

- 5.1 Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.
- 5.2 Keinesfalls zulässig sind Stellplätze im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, sowie auf Grünflächen und Flächen, auf denen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sowie auf Grundstücksteilflächen zur Einhaltung der nachfolgend genannten Mindestabstände von Stellplätzen zu den Grundstücksgrenzen.
- 5.3 Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfahrbar sein. Zwischen Stellplätzen und den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- 5.4 Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.5 Bezüglich der Befestigung von Pkw-Stellplätzen wird auf Ziff. 8.5.3 verwiesen.
- 5.6 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, jedoch keine Nebengebäude, sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Als solche Nebenanlagen gelten insbesondere: Außentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste, Hauseingangsanlagen, Müllboxen, Teppichklopfstangen, Terrassen und Sitzplätze.
- 5.7 Geräteschuppen und ähnliche Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.8 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.9 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als auf einer Tafel zusammengefasste Hinweisschilder an der Zufahrt zum Plangebiet zulässig.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte "private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (Privatstraße) dient der öffentlich-rechtlich gesicherten Erschließung der angrenzenden Grundstücke und ist erforderlichenfalls mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastet bzw. zu belasten.

Bezüglich der Grundstückszufahrten wird auf Ziff. 6.4.8 verwiesen.

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

- 6.2.1 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser (insbesondere von Dachflächen) ist möglichst auf den Grundstücken selbst zu verwerten.
- 6.2.2 Die am Ost- und Südrand des Plangebietes festgesetzte "private Grünfläche -Schutzgrün-" dient auch der Rückhaltung und Versickerung für das unbelastete Niederschlagswasser von den angrenzenden Baugrundstücken. Das unbelastete Niederschlagswasser (insbesondere von Dachflächen) der Baugrundstücke, die an diese Grünfläche angrenzen, ist dieser Grünfläche zur Versickerung zuzuleiten. Zu diesem Zweck ist diese Grünfläche als "Retentionsfläche" mit Mulden zu versehen, in denen das hingeleitete Niederschlagswasser zurückgehalten werden, verdunsten und versickern kann.

6.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

- 6.3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für Schutzpflanzungen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 6.4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Schutzgrünflächen sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Ihre Bepflanzung ist zu erhalten und zu fördern.
- 6.4.2 In der Planzeichnung sind anzupflanzende Bäume festgesetzt, wobei von den eingezeichneten Standorten geringfügig abgewichen werden kann. Die angepflanzten Bäume sind soweit als möglich zu erhalten, ansonsten durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

- 6.4.3 Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind als zusammenhängende Fläche von jeglicher Nutzung oder Versiegelung freizuhalten sowie extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
- 6.4.4 Für jeweils (angefangene) 350 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.
- 6.4.5 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.
- 6.4.6 Die Pflanzscheiben der Bäume sind auf mindestens 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern.
- 6.4.7 Alle nicht überbauten und nicht als Verkehrs-, Arbeits- und Lagerflächen verwendeten Grundstücksteile müssen landschaftsgerecht gärtnerisch angelegt und instandgehalten werden.
- 6.4.8 Die Grundstückszufahrten sind sowohl in der Anzahl als auch in der Größe auf das verkehrstechnisch Notwendige zu beschränken.
- 6.4.9 Die Fassaden neu zu erstellender Gebäude sind zur Stabilisierung des gestörten Lokalklimas im Gebiet zu mindestens 30 % zu begrünen.
- 6.4.10 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.
- 6.4.11 Die Neuanpflanzung von Koniferen ist im Gebiet nicht zulässig.
- 6.4.12 Als einheimische, standortgerechte Arten sind anzusehen:
Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Silberpappel, Wildbirne, Traubeneiche, Stieleiche, Mehlbeere, Eberesche, Elsbeere, Winterlinde, Berberitze, Kornelkirsche, Weißdorn, Liguster, Rote Heckenkirsche, Vogelkirsche, Schlehdorn, Kreuzdorn, Wildrosen (versch. Arten), Schwarzer Holunder.

Für die Stellplatzübergrünung bedingt geeignete Arten:
Bergahorn, Rosskastanie, Platane, Sommerlinde.

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

7.1 Kennzeichnung belasteter Böden

7.1.1 In der Planzeichnung sind Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (insbesondere Mineralölen) belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

7.1.2 Es wird darauf hingewiesen, dass in dem mit "GE 3a" bezeichneten Teilgebiet wegen der früheren militärischen Nutzung auch außerhalb der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen Bodenkontaminationen und Altablagerungen nicht auszuschließen sind, obwohl alle bekannten und vermuteten Verdachtsflächen untersucht wurden.

In dem mit "GE 3" bezeichneten Teilgebiet sind wegen der früheren Nutzung Bodenkontaminationen und Altablagerungen nicht zu erwarten.

7.2 Im Schutzbereich der elektr. 20-kV-Freileitung bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung des Versorgungsträgers (derzeit Pfalzwerke AG).

7.3 Die betrieblichen Anlagen sind so zu betreiben, dass

- a) schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stande der Technik vermeidbar sind,
- b) nach dem Stande der Technik unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,
- c) die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können, und
- d) die von den Anlagen ausgehenden Emissionen die vom Gesetzgeber bestimmten Grenzwerte nicht überschreiten.

7.4 Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) hingewiesen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
Vor Erdarbeiten (insbesondere Erdaushub) ist das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer) rechtzeitig zu benachrichtigen.

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

8.1 **Dächer (§ 88 Abs. 1 LBauO)**

8.1.1 In Gewerbegebieten sind für die Büro- und Betriebsgebäude sowohl (begrünte) Flachdächer mit 0° - 2° Neigung als auch geneigte Dächer (z. B. Sattel- und Walmdächer) mit 10° - 25° (alter Teilung) Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise können diese Gebäude sowie Hallen und Garagen auch andere Dachformen (z. B. gewölbte Dächer) erhalten, wenn diese sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten sind.

8.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung haben. Ausgenommen davon sind Shed-Dachteile von Hallen.

8.1.3 Geneigte Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Eindeckungen (bevorzugt Dachziegel oder entsprechend eingefärbte Pfannen) einzudecken. Eindeckungen mit Blechen aus Kupfer, Zink und Edelstahl sowie Glas- und klare Acrylglas-Eindeckungen sind auch zugelassen.
Unbekieste Papp- oder Foliendächer, helle Faserzement-eindeckungen, sowie farbig durchscheinende Eindeckungen und geneigte Pappdächer sind unzulässig.

8.1.4 Flachdächer sind zu begrünen.
Begrünte Flachdächer müssen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm versehen werden, und sollen insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten bepflanzt und extensiv unterhalten werden.
Dies gilt nicht für die (bei Satzungsbeschluss) bereits bestehenden Flachdächer.

Alternativ zu einer Begrünung können die Flachdächer mit Kollektoren zur Nutzung von Solarenergie (Warmwasserbereitung, Solarstrom zur Netzeinspeisung u. s. w.) versehen werden. Nicht der Nutzung von Solarenergie dienende Flachdachflächen sollen begrünt werden. Die Dachkonstruktion, insbesondere Statik und Dachhautaufbau, ist entsprechend auszulegen.

8.1.5 Bei (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer Form, Dachneigung und Eindeckung beim Wiederaufbau ausnahmsweise wieder hergestellt werden, wenn das dem Straßenbild und der Eigenart der näheren Umgebung zuträglich ist.

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

8.2.1 Kniestöcke sind nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss (d. h. nur direkt auf der Decke über dem Erdgeschoss) zulässig und dürfen maximal 90 cm hoch sein.

8.2.2 Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind Kniestöcke unzulässig. Eine Aufkantung der Decke (über dem obersten Vollgeschoss) gilt über 30 cm Höhe als Kniestock.

- 8.2.3 Die Kniestockhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Oberkante Rohdecke (über dem obersten Geschoss, das kein Dachgeschoss ist) und dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand-Außenseite mit der (Oberfläche der) Dachhaut.

8.3 **Dachgauben und Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 8.3.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht den Anbauten) sind Dachgauben zulässig.
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 Anstelle von Dachgauben sind auch Dacheinschnitte zulässig:
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 nach folgender Maßgabe zulässig.
Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 8.4.2 Entlang der Straßen und Wege und bis zu den vorderen Baugrenzen (bzw. der vorderen Gebäudeflucht) sind bis zu 1,20 m hohe Einfriedungen zulässig, sonstige Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe.
- 8.4.3 Bei besonders zu schützenden Anlagen können auch höhere Einfriedungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 8.4.4 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.
- 8.4.5 Zur Freihaltung von Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen von 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, wenn die Sicht nicht behindert wird.

8.5 **Nichtbebaute Teilflächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 8.5.1 Die Vorgartenflächen dürfen, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und ausgewiesenen Stellplätze nicht befestigt werden.
Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht.
- 8.5.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - sind zu begrünen.
- 8.5.3 Pkw-Stellplätze (nicht die Fahrgassen) sind wasserdurchlässig, z. B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder ähnlichem, zu befestigen.
Dies gilt nicht für Stellplätze in Gebäuden und auf Parkdecks.

Neustadt an der Weinstraße, den 10. Mai 2002

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

