



Bebauungsplan "**Rothenbusch**"

im Ortsbezirk Mußbach

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

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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 Nutzung (aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet ist auf den "Flächen für kleingärtnerische Nutzung in Eigentümergeärten und Dauerkleingärten" nur eine Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG zulässig. Diese Gesetzesvorschrift lautet:

"Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung)."

- 1.1 Dies gilt gleichermaßen auch für Eigentümergeärten gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BKleingG.
- 1.2 Eine Wohnnutzung, auch nur vorübergehend, ist in den Gartenlauben unzulässig.
- 1.3 Die Gartenlauben dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung, nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 23 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:
 - 2.1.1 die maximal zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) einer Gartenlaube von 24 m² einschließlich eines überdachten Freisitzes je Grundstück. Dabei darf die Grundfläche der eigentlichen Gartenlaube ohne Freisitz maximal 15 m² betragen.
 - 2.1.2 den umbauten Raum (Baumasse) von maximal 50 m³ (§ 21 Abs. 2 BauNVO).
 - 2.1.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

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

- 3.1 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: nicht überdachte Sitz- und Grillplätze.
- 3.2 Geräteschuppen und ähnliche Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Die öffentlichen Parkplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung, vorzugsweise als Schotterrasen, herzustellen.
- 4.2 Die öffentlichen Rad- und Fußwege sind wasserdurchlässig, vorzugsweise mit einer wassergebundenen Decke, zu befestigen.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Auf den "Privaten Grünflächen -kleingärtnerische Nutzungen in Eigentümergeärten und Dauerkleingärten-" sind Gartenlauben einschließlich eines überdachten Freisitzes bis zu einer maximalen Grundfläche von 24 m² zulässig. Abwasseranlagen (z. B.: Sickergruben für verschmutztes Abwasser) sind nicht zulässig.
- 5.2 Die zwischen den Kleingärten und der "öffentlichen Verkehrsfläche" festgesetzte "private Grünfläche -Schutzgrün zur Verkehrsfläche-" ist als Schutzpflanzung mit Sträuchern und Bäumen herzustellen und zu unterhalten.
- 5.3 Die "private Grünfläche -Gewässerschutzstreifen-" ist als solche freizuhalten von jeglichen Befestigungen (Versiegelungen) und Bepflanzungen, die bei Gewässerpflegemaßnahmen hinderlich sein können
- 5.4 Die "öffentliche Grünfläche -Gewässerschutzstreifen-" hat auch der Gewässerunterhaltung zu dienen.
- 5.5 Auf der "öffentlichen Grünfläche -Vereinsheim (im Zusammenhang mit kleingärtnerischen Nutzungen)-" ist ein Gebäude mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 390 m² zulässig.

6. Gebote für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 6.1 Die Standorte der im Plan dargestellten anzupflanzenden Bäume dürfen geringfügig gegenüber den dargestellten Standorten variieren.
- 6.2 Die als zu erhaltend dargestellten Bäume dürfen nur nach Genehmigung der unteren Landespflegebehörde durch Neupflanzungen ersetzt werden.
- 6.3 Bei privaten Baumpflanzungen sind insbesondere einheimische Laubbaum- und Straucharten sowie Bauerngartengehölze zu verwenden. Nadelgehölze und Koniferenhecken sind unzulässig.

Landschafts- und standortgerechte Gehölze sind insbesondere

Sträucher / Heister, z. B.:

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Ro-

sa multiflora (Büschelrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Hollunder), Viburnum opulus (Schneeball)

Bäume, z. B.:

Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Rosskastanie), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Platanus acerifolia (Platane), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Vogelbeerbaum), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus domestica (Speierling), Tilia cordata (Winterlinde).

7. Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

- 7.1 Die durch öffentliche Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden der "öffentlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zugeordnet.

8. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege Archäologische Denkmalpflege Amt Speyer zu gegebener Zeit / rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Amt, sofern notwendig überwachen kann.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 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.

Die Absätze 1 und 2 unter Punkt 8.1 entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

- 8.2 Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz vor Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Gebäude, Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Ausgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.
- 8.3 Bauliche Anlagen auf Grundstücken, über denen sich elektrische (20 kV- u. 110 kV-) Freileitungen einschließlich ihrer Schutzstreifen befinden, bedürfen der Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens.

9. Gestaltungs - Vorschriften (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

9.1 Dächer

9.1.1 Dachform

Es sind nur Flach-, Sattel- und Walmdächer -jedoch keine Krüppelwalmdächer- zulässig. Bei Gartenlauben, die als Gruppen in der Planzeichnung festgesetzt sind, sind einheitliche Dachformen und Dachneigungen zu wählen.

9.1.2 Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 0°-20° zulässig.

9.1.3 Dacheindeckung

Bei Sattel- und Walmdächern sind naturrote bis dunkelbraune Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen zu verwenden.
Sonnenkollektoren sind zulässig.

9.2 Kniestöcke (Drempel)

9.2.1 Kniestöcke sind unzulässig.

9.2.2 Aufkantung der Decke (über dem obersten Geschoss, das kein Dachgeschoss ist) gelten ab 0,30 m als Kniestock.

9.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) sind nicht zulässig.

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

**9.4.1 Grundstückseinfriedungen sind nur innerhalb und am Rand der "privaten Grünfläche -kleingärtnerische Nutzung in Eigentümergeärten und Dauerkleingärten-" nach folgender Maßgabe zulässig.
Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.**

**9.4.2 Zwischen den "öffentlichen Verkehrsflächen" und den "privaten Grünflächen -Schutzgrün zur Verkehrsfläche-" sind Einfriedungen unzulässig. Ansonsten dürfen die Kleingärten eine maximal 1,50 m hohe Einfriedung erhalten.
Als Einfriedung sind nicht zugelassen:
Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen,
Holz-Lattenzäune u. ä.**

Neustadt an der Weinstraße, den 16.03.2000
STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

