

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan

für das Stadtgebiet Nr. 31 d "Neustadt-Ost"

TEXTFESTSETZUNGEN

in der Fassung der I. Änderung
nach § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG)
i.V.m. §§ 1, 4, 6, 8, 9, 12, 14, 15, 16, 17
und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 124 (1) Landesbauordnung (LBauO) vom
27.2.1974 (GVBl. S. 53) i.V.m. 8. LVO zur
Durchführung der LBO vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

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

I n d u s t r i e g e b i e t e

- 1.1.1 Der südöstliche Teilbereich wird gem. § 9 BauNVO als eingeschränktes Industriegebiet (GI) festgesetzt.
Mit Ausnahme des KFZ- und des KFZ-Zubehörhandels wird der sonstige Einzelhandel nicht zugelassen.
- 1.1.2 Gem. §§ 1 (4) und 15 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren auf das nächstgelegene Mischgebiet (MI) und Wohngebiet (WA) einwirkenden gemeinsamen Immissionen nicht höher sein dürfen als die in MI- bzw. WA-Gebieten zulässigen Werte. Die Abstandserlasse sind sinngemäß anzuwenden; beispielhaft wird die Abstandsliste Nordrhein-Westfalen Gruppen VII + VIII herangezogen.

G e w e r b e g e b i e t e

- 1.1.3 Die Bauflächen, mit Ausnahme der unmittelbar an den Trenngrünstreifen angrenzenden, sind als Gewerbegebiet GE 1 gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.
Mit Ausnahme des KFZ- und des KFZ-Zubehörhandels wird der sonstige Einzelhandel nicht zugelassen. Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 1.1.4 Die unmittelbar an den Trenngrünstreifen und an die vorhandenen Mischgebiete angrenzenden Bauflächen sind als Gewerbegebiet GE 2 gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.
Gem. §§ 1 (4) und 15 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren auf die benachbarten Wohngebiete einwirkenden Immissionen nicht höher sein dürfen als die in WA- bzw. MI-Gebieten zulässigen Werte. Die Abstandserlasse sind entsprechend anzuwenden.
- 1.1.5 Im GE 2-Gebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.1.6 Im GE 2-Gebiet ist der Einzelhandel, mit Ausnahme des KFZ- sowie des KFZ-Zubehörhandels gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

M i s c h g e b i e t e

- 1.1.7 Die bestehenden Wohnbauflächen an der Speyer-
dorfer Straße und am Sandfeldweg sind als Misch-
gebiete (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.8 Im MI-Gebiet sind Tankstellen gem. § 1 (5)
BauNVO nicht zulässig.

W o h n g e b i e t e

- 1.1.9 Die an die vorhandenen und geplanten Wohngebiete
angrenzenden Neubauflächen sind als allgemeines
Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.10 Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 (4)
BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als
zwei Wohnungen zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

für Industriegebiete und Gewerbegebiete

- 1.2.1 Stellplätze auf Baugrundstücken dürfen auch
außerhalb der Baugrenzen angelegt werden. Hier-
von ausgenommen sind die Vorgartenbereiche
zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer
Baugrenze.
- 1.2.2 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen
unzulässig.

für Wohn- und Mischgebiete

- 1.2.3 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der
überbaubaren Flächen nur auf den dafür aus-
gewiesenen Flächen zulässig; ausgenommen sind
Stellplätze nach 1.2.8. Angaben im Plan inner-
halb der überbaubaren Flächen gelten einschließ-
lich der vorgelagerten Stellplätze (Zufahrten)
als Empfehlung.
- 1.2.4 Stellplätze dürfen nicht überdacht werden, außer
sie werden anstelle von zulässigen Garagen er-
richtet.
- 1.2.5 Hat ein Gebäude zwei seitliche Bauwiche, dürfen
Stellplätze und Garagen nur in einem der Bauwiche
angelegt und errichtet werden; ausgenommen sind
Stellplätze nach 1.2.8.

- 1.2.6 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mind. 5,00 m.
- 1.2.7 Garagen und im Zusammenhang damit errichtete Nebengebäude nach 1.3 dürfen die hintere Bauflucht um bis zu 3,0 m oder die vordere Bauflucht um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn die Stellplatzmindesttiefe nach 1.2.6 dadurch nicht unterschritten wird, und die Gesamtlänge nicht mehr als 11,0 m beträgt.
- 1.2.8 Weitere erforderliche Stellplätze können entlang der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche mit 5,0 m Tiefe angelegt werden, wenn auf dieser Straßenseite keine Parkplätze, -streifen, Haltebuchten, Grünflächen oder andere zur Straßeneinrichtung gehörende Anlagen und Gegenstände angeordnet oder vorgesehen sind.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

f ü r d a s G e s a m t g e b i e t

- 1.3.1 Nicht überdachte Schwimmbecken können einschließlich des Umganges mit einem Grenzabstand von mind. 1,0 m angelegt werden. Überdachte Schwimmbecken können errichtet werden, wenn sie eigene Bauwiche erhalten und wenn mit ihnen zusammen die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

f ü r I n d u s t r i e g e b i e t u n d G e w e r b e g e b i e t

- 1.3.2 Anlagen nach § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig.
- 1.3.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

f ü r W o h n - u n d M i s c h g e b i e t e

- 1.3.4 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3.5 Hat ein Gebäude zwei seitliche Bauwiche, dürfen Nebengebäude nur in einem Bauwiche errichtet werden. Ist in einem der Bauwiche eine Garage nach 1.2.5 zulässig, dürfen Geräteschuppen und ähnliche Gebäude im Bauwiche nur im baulichen Zusammenhang damit errichtet werden. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 11,0 m betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 16 - 23 BauNVO)

f ü r d a s G e s a m t g e b i e t

2.o.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- a) Baugrenzen gem. § 23 BauNVO
- b) die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) gem. § 16 BauNVO
- c) maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO und
maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 17 BauNVO
- d) maximale Baumassenzahl (BMZ) gem. § 17 BauNVO

f ü r I n d u s t r i e- u n d G e w e r b e g e b i e t e

2.o.2 Die Gebäudehöhe wird begrenzt durch maximale Traufhöhen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenseite Außenwand und Oberkante Dachhaut.

2.o.3 Für Bürogebäude kann gem. § 17 (5) BauNVO ausnahmsweise ein Vollgeschoß mehr als festgesetzt zugelassen werden, wenn die zulässige maximale Traufhöhe und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

2.o.4 Schornsteine und Lüftungskamine werden von den festgesetzten maximalen Traufhöhen nicht betroffen. Ausnahmsweise können Aufbauten für Aufzüge und zugehörige Maschinenräume zugelassen werden.

2.o.5 Abweichend von der offenen Bauweise wird gem. §§ 22 (4) BauNVO festgesetzt, daß in den Gewerbegebieten innerhalb der Einzelgrundstücke Gebäudelänge und -tiefe beliebig sind, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden und wenn im Plan keine Einschränkungen gemacht sind.

2.o.6 Die Mindestbreite der Bauweise wird mit 5,0 m festgesetzt.

3. Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauG)

3.1 Höhenlage (§ 9 (2) BBauG) und Stellung
(§ 9 (1) 2 BBauG) der Gebäude

für Industrie- und Gewerbegebiete

- 3.1.1 Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche.

für Wohn- und Mischgebiete

- 3.1.2 Die Sockelhöhen werden mit höchstens 0,5 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgesetzt.

Bestehende Sockelhöhen gelten, auch bei Um- und Wiederaufbau, als zulässig.

- 3.1.3 Die in Firstrichtung liegenden Baukörperseiten müssen länger sein als die Giebelseiten. Dabei bleiben Vorsprünge der Außenwände, die weniger als die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen, unberücksichtigt.

- 3.1.4 Bei Winkelhäusern gilt Absatz 3.1.1 für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.

3.2 Bauliche Anlagen und Stellplätze in Grünflächen
(§ 9 (1) 1, 2, 4, 15 und 19 BBauG)

für Grünflächen

- 3.2.1 Bauliche Anlagen außer Gebäuden analog zu § 14 BauNVO sind in der der Nutzung entsprechenden Art und Menge allgemein zulässig.

Gebäude sind nur im in den folgenden Absätzen angegebenen Umfang zulässig.

- 3.2.2 In den als Dauerkleingärten ausgewiesenen Grünflächen ist pro Garten je ein Gebäude mit bis zu 12 qm Geschoßfläche einschl. überdachtem Freisitz bzw. mit bis zu 30 cbm umbautem Raum zulässig.

Außerdem ist auf einer im Plan angegebenen Stelle ein Vereinsgebäude o.ä. zulässig.

- 3.2.3 In den als Abrichtplätze ausgewiesenen Grünflächen sind Tierboxen und eingeschossige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 2 % der Grundstücksfläche zulässig.
- 3.2.4 Die für die Benutzung der Grünflächen erforderlichen KFZ-Stellplätze sind innerhalb der Grünflächen zulässig.

4. Schutzflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 24 u. 25 BBauG)

4.1. Schutzflächen und Schutzmaßnahmen

f ü r I n d u s t r i e - u n d G e w e r b e g e b i e t e

- 4.1.1 Die Grünflächen im Bereich des Bürgergrabens sind als Be- und Entlüftungsbahn für das Stadtgebiet von jeglichen den Luftaustausch behindernden Strukturen freizuhalten.
- 4.1.2 Der Bürgergraben ist an der wegabgewandten Seite mit Weiden und Erlen zu bepflanzen.
- 4.1.3 Die Schutzpflanzung (Sicht-, Lärm- und Immissionschutz) auf einer Breite von mindestens 5,0 m hat mit Sträuchern unterschiedlicher Höhe in Reihen mit je 1,0 m Abstand zu erfolgen. Die Pflanzung ist mit Heistern und Hochstämmen zu durchsetzen, wobei keine fluchtgerechten Baumreihen entstehen sollen. Für die Pflanzung sind landschafts- und standortgerechte Gehölze nach 4.3 zu verwenden.
- 4.1.4 Die Lagerung von Materialien ist nur auf versiegelten Flächen zulässig, die über das Kanalnetz entwässert werden.
- 4.1.5 Die innerhalb der Grünflächen zulässigen Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

4.2. Sonstige nicht befestigte Flächen

f ü r I n d u s t r i e - u n d G e w e r b e g e b i e t e

- 4.2.1 Mindestens 20 % der Baugrundstückfläche ist unter Anrechnung von auf dem Grundstück festgesetzten Schutzflächen landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 4.2.2 Mindestens jeder vierte Stellplatz ist mit einem Baum zu überstellen. Ausgenommen davon sind Stellplätze nach 3.2.4.
- 4.2.3 Mindestens jedoch sind je 250 qm Baugrundstückfläche ein Baum der unter 4.3 genannten Arten anzupflanzen, wobei sowohl Einzelbäume als auch Baumgruppen und -streifen vorgesehen werden können.
- 4.2.4 Die Vorgartenflächen und alle weiteren nicht befestigten Flächen sind als Pflanz- bzw. Rasenflächen auszubilden.
- 4.2.5 Die Zufahrten zu den Grundstücken sind sowohl in der Anzahl als auch in der Größe auf das verkehrstechnisch notwendige Maß zu beschränken.

4.3 Landschafts- und standortgerechte Gehölze

sind u.a.:

Silberweide, Spitzahorn, Schwarzerle, Esche, Stieleiche, Eberesche, Süßkirsche, Hainbuche, Hartriegel, Schlehe, Faulbaum, Mandelweide und Schneeball.

5. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BBauG)

f ü r d a s G e s a m t g e b i e t

- 5.o.1 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzung gem. den Abs. 6.2 und 4.2 vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Baugenehmigung nicht höher als 0,8 m über Oberkante Straßenrand sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.
- 5.o.2 Im Schutzbereich von Freileitungen bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung des Versorgungsträgers.
- 5.o.3 Ein Teil des Bebauungsplangebiets unterliegt der Schutzbereichsanordnung vom 23.12.1976.

f ü r I n d u s t r i e - u n d G e w e r b e g e b i e t e

5.0.4 Die betrieblichen Anlagen sind so zu betreiben, daß

- a) schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- b) nach dem Stand 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.

6. Gestalterische Festsetzungen (§§ 123 und 124 LBauO)

6.1 Dächer und Kniestöcke (Drempel)

f ü r I n d u s t r i e - u n d G e w e r b e g e b i e t e

6.1.1 Die maximale Dachneigung beträgt für Betriebs- und Bürogebäude 25°, für Wohngebäude 38 °.

f ü r W o h n - u n d M i s c h g e b i e t e

6.1.2 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind nur geneigte Dächer zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

6.1.3 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinanderliegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein. Walmdächer sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

6.1.4 Geneigte Dächer sind mit dunkel engobierten Pfannen oder mit Kupfer, Schiefer oder Kunstschiefer einzudecken. Unbekieste Papp- und Foliendächer, Well- und helle Asbestzementindeckungen sowie farbige durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.

6.1.5 Kniestöcke (Drempel) dürfen nur in den Teilgebieten, die im Plan bezeichnet sind, und nur an eingeschossigen Gebäudeseiten ausgeführt werden.

6.1.6 Die Kniestöcke (gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachsparren an der Außenwandaußenseite) beträgt höchstens 0,7 m. Durch Rücksprünge der Außenwand, die insgesamt weniger als die halbe Gebäudebreite einnehmen, dürfen sich Kniestockhöhen bis max. 1,5 m ergeben.

6.2 Einfriedungen

für Industrie- und Gewerbegebiete

- 6.2.1 Entlang der Straßen und Wege und bis zu den Baugrenzen, jedoch höchstens 10,0 m, sind nur bis zu 0,3 m hohe Einfriedungen zulässig. Ausgenommen davon sind die Bereiche mit Schutzpflanzungen.
- 6.2.2 Sonstige Einfriedungen sind bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Einfriedungen im Bereich von Schutzpflanzungen müssen von den Straßen und Wegen mindestens 0,5 m Abstand halten.
- 6.2.3 Bei besonders zu schützenden Anlagen können auch höhere Einfriedungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 6.2.4 Einfriedungen über 0,5 m durchschnittliche Höhe sind nur als Zäune zulässig.

für Wohn- und Mischgebiete

- 6.2.5 Entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen und bis zu den vorderen Gebäudefluchten dürfen Baugrundstücke bis zu 1,0 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßenrand, eingefriedet werden. Hecken und aneinanderschließende andere Gehölze gelten als Einfriedungen.
- 6.2.6 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze vor den Garagen) dürfen zur Verkehrsfläche hin keine Einfriedung (Tor) erhalten.
- 6.2.7 Stellplätze, die auf einem oder mehreren Grundstücken nebeneinanderliegen, müssen, wenn dies von der Längsneigung der Erschließungsfläche her möglich ist, auf einer Höhe angelegt werden und dürfen unter einer Gesamtbreite von zwei Stellplätzen nicht voneinander getrennt werden.
- 6.2.8 Als Einfriedungen nicht zugelassen sind Maschen- drahtzäune und Mauern über 0,5 m Höhe. Einzelne Pfeiler bei den Eingängen und an den Grundstücks- ecken sind bis zu 1,2 m Höhe zugelassen.
- 6.2.9 Zwischen den Baugrundstücken sind bis zu 1,8 m hohe und bis zu 5,0 m lange Sichtschutzmauern zu- gelassen. Werden sie im Zusammenhang mit Garagen und Nebengebäuden errichtet, darf die Gesamtlänge

11,0 m nicht überschreiten. Die hintere Bau-
flucht darf bis zu 3,0 m überschritten werden.

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE, den 27. JAN. 1986
STADTVERWALTUNG



(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. +
Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung
i.d. „RHEINPFALZ“ am 23.8.85 - in der Zeit
vom 16.9.85 bis einschl. 16.10.85
gem. § 2a(6) BBauG hier öffentlich ausgelegen.

NW, den 27. JAN. 1986
STADTPLANUNGSAMT



Zur Verfügung

vom: 17. Feb. 1986

Az.: 35/405-03. NW - 0/51a