



Bebauungsplan "**Adolf-Kolping-Straße - Südost**"

im Stadtbezirk Nr. 30

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, 5, 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 (§§ 1 - 11 BauNVO)**
 - 1.1 **Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO)**
 - 1.1.1 Das mit "SO" bezeichnete Sondergebiet ist zweckbestimmt für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO.
In diesem Sondergebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb "-Selbstbedienungs-Warenhaus, ohne Sortimentsbeschränkung-" zulässig.
 - 1.1.2 Die Einzelhandelsnutzung ist auf das Erdgeschoss beschränkt. Im Obergeschoss sind ausschließlich Verwaltungs- und Büronutzungen zulässig.
 - 1.2 **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**
 - 1.2.1 Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb den überbaubaren Flächen und auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
Ausgenommen davon sind bestehende, genehmigte Stellplätze außerhalb der Baugrenzen.
Auf jeden Fall unzulässig sind Stellplätze 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.
 - 1.2.2 Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche anfahrbar sein. Zwischen Stellplätzen und den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
 - 1.2.3 Garagen sind nur (innerhalb der Baugrenzen) auf den überbaubaren Flächen zulässig. Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - 1.2.4 Bezüglich der Befestigung von Pkw-Stellplätzen wird auf Ziff. 9.3.2 verwiesen.
 - 1.3 **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**
 - 1.3.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
 - 1.3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Parkplatzbereich) zulässig. Im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie auf Flächen für die Wasserwirtschaft sind Nebenanlagen unzulässig.

1.4 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- 1.4.1 Die Zufahrten zu den Grundstücken sind sowohl in der Anzahl als auch in der Größe auf das verkehrstechnisch Notwendige zu beschränken.
- 1.4.2 Im Plan sind an öffentlichen Verkehrsflächen Bereiche festgesetzt, in denen keinerlei Ein- und Ausfahrten und keinesfalls von der Verkehrsfläche direkt anfahrbare Stellplätze zulässig sind.
- 1.4.3 Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind keinerlei Zufahrten zulässig.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
 - 2.1.1 die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO,
 - 2.1.2 die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO und
 - 2.1.3 die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO
 - 2.1.4 die maximale Gebäudehöhe, gemäß §§ 16 und 18 BauNVO, als Traufhöhe (TH).
- 2.2 Bei der Ermittlung der Grundflächen (für die GRZ) sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von
 - a) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - c) 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 Die maximale Gebäudehöhe wird begrenzt durch die Traufhöhe.
 - 2.3.1 Als Traufhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (als Bezugshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand-Außenseite mit der Dachhaut (-Oberkante) bzw. der Oberkante der Wand.
 - 2.3.2 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, gilt für die maximale Traufhöhe das Maß von 3,50 m je zulässigem Vollgeschoss, zuzüglich 0,50 m.

2.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch

2.4.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

2.4.2 Entlang den seitlichen und rückwärtigen Grenzen zu anderen Baugrundstücken ist jedoch auch innerhalb der Baugrenzen ein Streifen von 5,0 m Breite nicht überbaubar. Die Flächen für die Mindestbepflanzung müssen freigehalten werden.

2.5 Die Bauweise wird festgesetzt

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

2.5.2 Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO darf die Gebäudelänge und -tiefe von Betriebsgebäuden größer als 50,0 m sein, sofern dies in der Planzeichnung festgesetzt ist und Baugrenzen nicht überschritten werden.

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

Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind die Sockelhöhen (= Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden) mit höchstens 0,80 m über der an das Grundstück anstoßenden öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

4. **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)**

4.1 Am Ostrand der "privaten Verkehrsfläche -Parkplatz-" ist eine private "Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" (Retentionsfläche) festgesetzt. Das auf den privaten Baugrundstücken und auf der "privaten Verkehrsfläche -Parkplatz-" anfallende Niederschlagswasser ist zu dieser Retentionsfläche zu leiten oder, wenn möglich, auf den Grundstücken selbst zu verwerten.

4.2 Zum Schutz und zur Unterhaltung des Gewässers wird entlang des Pohlengrabens eine 5 m breite Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt, der zugleich mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewässerunterhaltenden belegt ist. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5. **Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 a BauGB)**

- 5.1 Auf den festgesetzten Flächen sind Bäume und Sträucher aus der unter Ziff. 6.3 genannten Artenliste anzupflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen (Erziehungsschnitt, Wässerung, Düngung, Verbissschutz, Anbindung und Freihaltung der Baumscheibe in den ersten Standjahren; später Erhaltungsschnitt). Die Fläche ist als Landschaftsrasen anzulegen, vorzugsweise mit Kräuterbeimischung. Die Verwendung von Bodendeckern ist nicht zulässig. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (maximal zweimalige (Mulch-)Mahd pro Jahr, Verzicht auf jegliche Düngung und Wässerung). Die Heuwerbung auf der Fläche ist zulässig, in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde ebenso eine zeitweilige Nutzung als Weide. Eine landschaftsplanerische Fachplanung mit Pflegekonzept ist vorzulegen. Diese hat auch die Festsetzungen und Vorschriften zu den Ziff. 4.1, 6.1.1 bis 6.2.2, 6.4 und 9.1.4 darzustellen.
- 5.2 Die interne "privaten Grün-Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich, zugleich Retentionsfläche" und die externe private Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Mussbach, Gewanne Langwiesen, werden den Grundstücken zugeordnet, auf denen (im "SO"-Sondergebiet und auf den privaten Verkehrsflächen) durch private Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft möglich werden.

6. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- 6.1.1 Die im Plan ausgewiesenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Sträuchern in Reihen mit je 1,5 m Abstand auszuführen. Die Pflanzung ist mit Heistern und Hochstämmen mit mindestens 8 m Pflanzabstand zu durchsetzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Gehölze nach Ziff. 6.3 zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen bzw. Exoten ist unzulässig.
- 6.1.2 Unter Anrechnung von auf dem Grundstück festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche unter Verwendung standortgerechter Bäume und Sträucher nach Ziff. 6.3 als Grünflächen landschaftsrecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 6.2.1 Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind mit standortgerechten Bäumen nach Ziff. 6.3 zu überstellen. Für 6 Stellplätze ist jeweils ein Baum zu pflanzen.
- 6.2.2 Mindestens ist jedoch ein Baum der Arten nach Ziff. 6.3 je 350 m² Grundstücksfläche anzupflanzen.
- 6.3 Geeignete Gehölze sind der "Artenliste einheimischer, standortgerechter Laubgehölze" der Umweltschutz- und Landwirtschaftsabteilung der Stadtverwaltung zu entnehmen (siehe Anlage).

- 6.4 Fensterlose Fassadenflächen sind mit Kletterpflanzen nach Ziff. 6.4.1 oder Spalierpflanzungen zu begrünen.
Die Pflanzfläche von Kletterpflanzen muss mindestens 0,5 x 1,0 m betragen.
Die Pflanzgrube muss eine Mindesttiefe von 1,0 m haben.
- 6.4.1 Als Kletterpflanzen sind insbesondere zu verwenden:
- Selbstklimmer:
z. B. *Hedera helix* (Efeu), *Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii" (Wilder Wein),
- Ranker:
z. B. *Clematis spec.* (Waldreben-Sorten), *Lonicera caprifolium* (Jelängerjelier), *Lonicera heckrottii* (Duft-Geißblatt), *Polygonum aubertii* (Knöterich).
7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 7.1 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers belastet oder zu belasten.
8. **Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 8.1 Bezüglich der Vorschriften in Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen wird auf Ziff. 9.2.6 hingewiesen.
- 8.2 Im Schutzbereich von Freileitungen bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung des Versorgungsträgers. Diese kann z. B. im Einzelfall von einer weitergehenden Bauhöhenbeschränkung, als durch Planzeichnung festgesetzt, abhängig sein.
- 8.3 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.
- 8.4 Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) hingewiesen. Danach ist jeder zu Tage kommende 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.

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

9.1 **Dächer und Kniestöcke (Drempel) (§ 88 Abs. 1 LBauO)**

9.1.1 Für die Betriebsgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit 15 - 25° (alter Teilung), sowie Flachdächer und Sheddächer zugelassen.

9.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein.

9.1.3 Geneigte Dächer sind naturrot bis dunkelbraun einzudecken. Glas- und klare Acrylglas-Eindeckungen sind auch zugelassen. Unbekieste Papp- oder Foliendächer, helle Faserzement-Eindeckungen, sowie farbig durchscheinende Eindeckungen und geneigte Pappdächer sind unzulässig.

9.1.4 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 sind zu begrünen. Die Dachkonstruktion, insbesondere Statik und Dachhautaufbau, ist entsprechend auszulegen.

9.1.5 Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bis maximal 0,90 m Höhe zulässig. Die Kniestockhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Oberkante Rohdecke (über dem obersten Geschoss, das kein Dachgeschoss ist) und dem Schnittpunkt der Außenwand-Außenseite mit der (Oberfläche der) Dachhaut.

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

9.2 **Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

9.2.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig. Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.

9.2.2 Einfriedungen sind bis 2,00 m Höhe zulässig.

9.2.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden als Einfriedung nicht zugelassen:

a) Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen über 1,20 m Höhe

b) Maschendrahtzäune ohne dichte Hinterpflanzung.

- 9.2.4 Bei besonders zu schützenden Anlagen können auch andere und höhere Einfriedungen bis maximal 3,0 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden.
- 9.2.5 Zum Außenbereich hin sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe, jedoch keine Mauern, Sichtschutzwände und Koniferenhecken zugelassen.
- 9.2.6 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen nicht höher als 0,8 m über Oberkante Straßenrand sein, vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Baugenehmigung.
Einzelne, hochstämmig Bäume sind zugelassen, wenn die Sicht nicht behindert wird.

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

- 9.3.1 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - sind zu begrünen.
- 9.3.2 Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder ähnlichem.
Dies gilt nicht für Stellplätze in Gebäuden.

Neustadt an der Weinstraße, den 22.10.2003
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

