

- A b s c h r i f t -

der rechtswirksamen Textfestsetzungen
in der Fassung der I. Änderung
nach dem Urteil des OVG Koblenz
vom 15.07.1987 -10 C 46/86.OVG-

N E U S T A D T A N D E R W E I N S T R A S S E

Bebauungsplan

für den Ortsteil Lachen-Speyerdorf "**Am Speyerdorfer Weg**"

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. V. m.
§§ 1, 8, 12, 14, 15, 16, 17, und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

und

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 124 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBauO) vom 27.02.1974
(GVbl. S. 53) i. V. m. der 8. LVO zur Durchführung der LBauO
vom 04.02.1969 (GVBl. S. 78)

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

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

- 1.1.1 Die Baufläche im westlichen und östlichen Teil des Bebauungsplangebietes sind als Gewerbegebiet "GE 1" gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.2 Im "GE 1"-Gebiet sind Tankstellen und der Einzelhandel, mit Ausnahme des Kfz-Zubehörhandels *und **Bau- und Hobbymärkte** *)*, gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
Der bestehende Einzelhandelsbetrieb auf den Grundstücken Fl. Nr. 7716 und 7716/1 bleibt von dieser Regelung ausgenommen.
- 1.1.3 Die Bauflächen im mittleren Bereich des Bebauungsplangebietes (beidseitig der Aussiedlerstelle) sind als Gewerbegebiet "GE 2" gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.4 Im "GE 2"-Gebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, ferner Tankstellen und der Einzelhandel, gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.5 Im "GE 2"-Gebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ferner Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, gemäß § 1 (6) BauNVO, nicht zulässig.

**) siehe hierzu Urteil des
OVG Koblenz vom 15.07.87
Az. 10 C 46/86.OVG*

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 1.2.1 Stellplätze auf Baugrundstücken dürfen auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden. Hiervon ausgenommen sind die Vorgartenbereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, höchstens jedoch 10,0 m.
- 1.2.2 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

1.3.2 Anlagen nach § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig.

1.3.3 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

2.0.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

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

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

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

2.0.4 Abweichend von der offenen Bauweise wird gemäß § 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.

2.0.5 Die Mindestbreite der Bauwiche wird mit 5,0 m festgesetzt.

3. Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauG)

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

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

3.2 Bauliche Anlagen in den Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, und 18 BBaug)

- 3.2.1 Die vorhandene Landwirtschaftsstelle und die Gärtnerei gelten entsprechend § 35 BBauG als privilegierte landwirtschaftliche Bebauung im Außenbereich. Gebäude sind jedoch nur auf den besonders dafür ausgewiesenen Teilflächen zulässig.

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

4.1 Schutzflächen und Schutzmaßnahmen

- 4.1.1 Die Schutzpflanzung (Sicht-, Lärm- und Immissionsschutz) 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.
- 4.1.2 Im Schutzgrünstreifen an der Speyerdorfer Straße sind PKW-Stellplätze bis 5,0 m tief hineinragend zulässig. Jeder dritte Stellplatz innerhalb des Grünstreifens ist mit einem Baum zu überstellen.
- 4.1.3 Die Lagerung von Materialien ist nur auf versiegelten Flächen zulässig, die über das Kanalnetz entwässert werden.
- 4.1.4 Die innerhalb der Schutzstreifen zulässigen Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

4.2 Sonstige nicht befestigte Flächen

- 4.2.1 Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche 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 4.1.2.
- 4.2.3 Mindestens jedoch sind je 250 qm Baugrundstücksflächen 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 Abs. 6 BBauG) .

- 5.0.1 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen gemäß 6.6 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.
- 5.0.2 Im Schutzbereich von Freileitungen bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung des Versorgungsträgers.
- 5.0.3 Ein Teil des Bebauungsplangebietes unterliegt der Schutzbereichsverordnung vom 23.12.1976.
- 5.0.4 Über Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege acht Wochen vor Arbeitsbeginn zu unterrichten.
- 5.0.5 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 Werte nicht überschreiten.

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

6.1 Dächer

6.1.1 Die maximale Dachneigung beträgt für Betriebsgebäude und Bürogebäude 25°, Für Wohngebäude 38°.

6.2 Einfriedungen

6.2.1 Entlang der Straßen und Wege und bis zu den Baugrenzen, jedoch höchstens 10 m, sind nur bis zu 0,3 m hohe Einfriedungen zulässig. Ausgenommen 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.

Neustadt an der Weinstraße, den 26.2.1981

STADTVERWALTUNG

gez.
(Dr. Brix)
Oberbürgermeister

Für die "I. Änderung" der **Textfestsetzungen 1.1.2 und 1.1.4** :

Neustadt an der Weinstraße, den 05. Juli 1985

S T A D T V E R W A L T U N G

gez.
(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

Nach Ausfertigung auf der Planzeichnung am 28.10.1992, einschließlich der Textfestsetzungen, ist der Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung am 14.11.1992 (erneut) in Kraft getreten.