

## **STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE**

Bebauungsplan "Im Altenschemel", II. Änderung  
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

---

### **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 8. Nov. 1986  
(BGBI I, S. 2253) in Verbindung mit  
§§ 1, 6, 12, 14, 16-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der  
Fassung vom 15. Juli 1977 (BGBI I, S. 1763), zuletzt geändert  
durch Änderungsverordnung vom 19. Dez. 1986 (BGBI I, S. 2665).

und

### **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

nach § 86 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung (LBauO)  
vom 28. Nov. 1986 (GVBl S. 307)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1, 8 und 9 BauNVO)

Gliederung der Baugebiete :

- 1.1 Die im Plan mit den Buchstaben A und B" bezeichneten Teilgebiete sind als "Industriegebiet" (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.  
Ausnahmen nach § 9 (3) Nr.1 BauNVO sind zulässig.
- 1.2 Die Teilgebiete C bis F, H bis L und O bis Q sind als "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.  
Ausnahmen nach § 8 (3) Nr.1 BauNVO sind zulässig.
- 1.3 Das mit dem Buchstaben M bezeichnete Teilgebiet ist nach § 9 (1) 18 BauGB als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.
- 1.4 Das mit dem Buchstaben G bezeichnete Teilgebiet ist nach § 9 (1) BBauG als "Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen" (Zentralklärwerk ausgewiesen.  
  
Bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, sind zulässig.  
Im Teilgebiet R sind auch Wohnungen für Bereitschaftspersonal zugelassen.

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 BauNVO und
- 2.1.3 die maximale Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 BauNVO, in Industriegebieten (GI)
- 2.1.4 die Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch
- 2.2.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO.
- 2.2.2 Die Mindestbreite der Abstandsflächen gemäß LBauO (Grenzabstand) zu den seitlichen und rückwärtigen

Grundstücksgrenzen muß, wenn im Plan kein anderes Maß angegeben ist, mindestens 5,0 m betragen.

- 2.3 Die Bauweise wird festgesetzt
- 2.3.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO.
- 2.3.2 Abweichend von § 22 (2) BauNVO darf die Gebäudelänge und -tiefe von Betriebsgebäuden größer als 50,0 m sein.

### 3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 3.1 In den mit den Buchstaben A bis L sowie P und Q gekennzeichneten Teilgebieten sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck der in den Gebieten liegenden Grundstücke entsprechen, innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen.

- 3.2 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kfz-Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 9 (1) 11 BauGB), soweit andere Festsetzungen nicht entgegenstehen. Zwischen Stellplätzen und den Grundstücksgrenzen müssen jedoch Grünstreifen von mind. 1,0 m angeordnet werden.

### 4. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 4.1. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs.1 Ziff.2 BauGB)
  - 4.1.1 Städtebaulich wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Sind im Plan zwei Firstrichtungen eingetragen, kann eine davon gewählt werden.
  - 4.1.2 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseiten sein. Bei Winkelhäusern gilt dies für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche.
- 4.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
  - 4.2.1 Die Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgelegt.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

- 5.1 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind gemäß § 9 (1) 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neustadt bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers belastet oder zu belasten.
- 5.2 Die unter Ziffer 5.1 näher beschriebenen Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 (1) 25 BauGB)

- 6.1 Die im Plan ausgewiesenen Schutzgrünflächen sind in einer Mindestbreite von 5,0 m mit Sträuchern unterschiedlicher Höhe zu bepflanzen. Die Pflanzung ist mit Heistern und Hochstämmen zu durchsetzen, und zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind landschafts- und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten.
- 6.2 Mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen sind - unter Anrechnung der auf dem Grundstück festgesetzten Schutzgrünfläche - nach § 9 (1) 25 BBauG landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 6.3 Stellplätze sind mit hochstämmigen, standortgerechten Bäumen zu überstellen. Für jeweils vier Stellplätze muß mindestens ein Baum angepflanzt werden. Nur wenn es technisch nicht anders möglich ist, dürfen Bäume außerhalb der Stellplatzflächen angeordnet werden.
- 6.4 Mindestens ist jedoch je 350 qm Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen.
- 6.5 Landschafts- und standortgerechte Gehölze sind insbesondere:  
  
Eberesche, Esche, Platane, Linde, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Hängebuche, geschlitztblättriger Silberahorn, Spitzahorn, Haselnuß, Schlehe, Schneeball, Holunder, Hundsrose,
- 6.6 Die Ein- und Ausfahrten der Grundstücke sind sowohl in der Anzahl als auch in der Größe auf das verkehrstechnisch Notwendige zu beschränken.

7. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften  
als nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) i.V.m.  
dem Luftverkehrsgesetz vom 4.11.1968), der Schutzbereichs-  
anordnung von 9.2.1976 und des Bundesimmissionsschutz-  
gesetzes vom 15.3.1974)
- 7.1 Zur Sicherung der Luftfahrt darf die Höhe der baulichen Anlagen 141,00 m ü. NN. nicht übersteigen.
- 7.2 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.
- 7.3 Im Schutzbereich von Freileitungen bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung des Versorgungsträgers.
- 7.4 Die Wasserflächen des Speyerbaches (Gewässer II. Ordnung) und des Erbsengrabens sind - teilweise einschließlich der Uferböschungen - im Plan dargestellt.  
Bei baulichen Anlagen innerhalb eines Abstandes von 40 m vom Speyerbach ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
- 7.5 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzung nicht höher als 0,8 m über Oberkante Straßenrand sein, vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Baugenehmigung.  
Einzelne, hochstämmige Bäume sind zugelassen, wenn die Sicht nicht behindert wird.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 86 ABS. 1 UND 6 LBAUO)

8. Dächer (§ 86 Abs. 1 LBauO)

- 8.1 Für die Wohngebäude (für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal) sind Sattel- und Walmdächer mit 25 -38° (alter Teilung) Dachneigung zulässig.

Garagen können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

- 8.2 Für die Betriebsgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit 10 - 25° (alter Teilung), sowie Flachdächer zugelassen.

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

- 8.4 Bei bestehenden Gebäuden vorhandene Dachformen können bei Wiederaufbau bzw. -herstellung zur Erhaltung des Straßenbildes zugelassen oder gefordert werden.

- 8.5 Geneigte Dächer sind naturrot bis dunkelbraun einzudecken. Glas- und klare Acrylglas-Eindeckungen sind auch zugelassen. Unbekieste Papp- oder Foliendächer, helle Asbestzement-eindeckungen, sowie farbig durchscheinende Eindeckungen und geneigte Pappdächer sind nicht zugelassen.

- 8.6 Flachdächer sind zu bekiesen oder zu begrünen.

9. Kniestöcke (Drempel) (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 9.1 Bei Wohngebäuden sind Kniestöcke unzulässig.

Aufkantung der Decke über dem obersten Geschoß gelten als 0,30 m als Kniestock; deren Höhe wird gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachsparren an der Außenseite der Außenwand.

- 9.2 Bei Betriebsgebäuden sind Kniestöcke zulässig, jedoch nicht oberhalb des obersten, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen, Geschosses.

10. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 10.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig.  
Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 10.2 Einfriedungen sind bis 2,00 m Höhe zulässig.
- 10.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der landwirtschaftlichen Wege werden als Einfriedung nicht zugelassen:
- a) Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen über 1,20 m Höhe
  - b) Maschendrahtzäune ohne dichte Hinterpflanzung
- 10.4 Bei besonders zu schützenden Anlagen können auch andere und höhere Einfriedungen zugelassen werden.
- 10.5 Kfz-Stellplätze vor Garagen bzw. Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsflächen hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.
- 10.6 Zum Außenbereich hin sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe, jedoch keine Mauern, Sichtschutzwände und Koniferenhecken zugelassen.

11. Nichtbebaute Teilflächen der Baugrundstücke  
(§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

- 11.1 Nicht überbaubare Grundstücksteile entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen bis auf erforderliche Zufahrten und ausgewiesene Stellplätze nicht befestigt werden.
- 11.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen – insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin – sind zu begrünen.

Neustadt an der Weinstraße, den 06. Aug. 1990  
STADTVERWALTUNG

  
( Ohnesorge )  
Oberbürgermeister

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz |                      |
| Zur Entscheidung                   |                      |
| vom:                               | 25. Sep. 1990        |
| Az.:                               | 35/405-03-NW-0/La 90 |