



Bebauungsplan "Oberes Naulott",
im Stadtbezirk Nr. 24 b

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
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

GESTALTUNGS - VORSCHRIFTEN

nach § 88 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (**BauGB**)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Gliederung der Baugebiete:

- 1.1.1 An der Lachener Straße ist ein "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" (GE 1) gemäß § 8 und § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt. In diesem Gewerbegebiet dürfen keine geruchs- und schadstoffbeladenen Emissionen austreten und nur Anlagen zugelassen werden, deren Immissionen das Wohnen (im nordöstlich benachbarten Wohngebiet) nicht stören. Generell und bezüglich anderer Immissionen sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Unter dieser Voraussetzung sind zulässig:

- Gewerbebetriebe, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, jedoch Einzelhandelsbetriebe nur für Kraftfahrzeug- und Kfz-Zubehör-Handel.
- Lagerhäuser und Lagerplätze, jedoch keine Speditionen und Autohöfe, sowie keine Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial)
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Es ist maximal eine Wohnung je Betriebsgrundstück zulässig. Selbstständige Wohngrundstücke dürfen nicht gebildet werden.
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Tankstellen (außer für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben) sind unzulässig.

Davon ist im bestehenden Umfang die Tankstelle im Norden des "GE 1"-Gebietes ausgenommen.

- 1.1.2 Im Süden und Westen des Plangebietes ist ein "Gewerbegebiet mit (Nutzungs-) Einschränkungen" (GE 2) gemäß § 8 und § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt. In diesem Gebiet dürfen nur solche geruchs- und schadstoffbeladenen Emissionen austreten, die nach dem (neuesten) Stand der Technik ausreichend gereinigt sind, um insbesondere für die nordöstlich liegenden Wohngebiete nicht wesentlich zu stören. Im Übrigen sind nur Nutzungen und Anlagen zulässig, die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Unter dieser Voraussetzung sind zulässig:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, jedoch Einzelhandelsbetriebe nur für Kraftfahrzeug- und Kfz-Zubehör-Handel, sowie für Baustoffe, Bauelemente, Baugeräte und -werkzeuge (Baumarkt)
- Lagerhäuser und Lagerplätze, jedoch keine Speditionen, Logistikzentren, Autohöfe und ähnliche Nutzungen mit starkem Anliefer- und Abholverkehr, sowie keine Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial)
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Es ist maximal eine Wohnung je Betriebsgrundstück zulässig. Selbstständige Wohngrundstücke dürfen nicht gebildet werden.
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Tankstellen (außer für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben) sind unzulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- 1.2.1 Stellplätze sind grundsätzlich nur auf den überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Ausgenommen davon sind bestehende, genehmigte Stellplätze außerhalb der Baugrenzen.
Jedenfalls 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 der Landauer Straße (B 39) anfahrbar sein. Zwischen Stellplätzen und den Grundstücksgrenzen entlang dieser Straße ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- 1.2.3 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen auf den überbaubaren Flächen und auf den dafür ausgewiesenen 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. 7.5.3 verwiesen.

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

- 1.3.1 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: Außentreppen, Sitz- und Grillplätze, Teppichklopfstangen und Müllboxen.

- 1.3.2 Geräteschuppen und ähnliche Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Flächen und den Flächen für Garagen zulässig.
- 1.3.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.3.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als auf einer Tafel zusammengefasste Hinweisschilder an der Zufahrt zum Plangebiet zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 - 23 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
 - 2.1.1 - die Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 20 BauNVO,
 - 2.1.2 - die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO und
 - 2.1.3 - die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO,
 - 2.1.4 - die maximale Gebäudehöhe, gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, als Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH).
- 2.2.1 Bei der Ermittlung der Grundflächen (für die GRZ) sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,mitzurechnen.
Durch solche Anlagen darf die zulässig GRZ nur bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Die maximale Gebäudehöhe wird begrenzt durch die Traufhöhe und die Firsthöhe.
 - 2.3.1 Falls im Plan keine andere (z.B. auf Normal Null basierende) Bezugshöhe angegeben ist, gilt die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden) als Bezugshöhe.
 - 2.3.2 Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außen-seite mit der Dachhaut (-Oberkante) bzw. der Oberkante der Wand. Als Traufhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen dieser Schnittlinie und der Bezugshöhe.

- 2.3.3 Als Firsthöhe gilt die Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt einer baulichen Anlage, einschließlich Dachaufbauten für Aufzüge u.ä. und der Bezugshöhe (EFH).
- 2.4 Schornsteine und Lüftungskamine werden von den festgesetzten Traufhöhen nicht betroffen. Sie dürfen die maximalen Firsthöhen überschreiten, wenn dies aus technischen und gewerbeaufsichtlichen Gründen erforderlich ist, jedoch nicht höher als 150 m über NN sein.
- 2.5 Die Bauweise wird festgesetzt
 - 2.5.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 2.5.2 Abweichend von der offenen Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, daß im Gewerbegebiet GE 2 innerhalb der einzelnen Grundstücke die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.
- 2.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch
 - 2.6.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
 - 2.6.2 Umgrenzungen von Flächen für Garagen aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

3. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 3.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1.1 Städtebaulich wichtige Firststrichtungen sind im Plan angegeben. Sind im Plan zwei Firststrichtungen eingetragen, kann eine davon gewählt werden.
- 3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - 3.2.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind die Sockelhöhen (= Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, EFH) mit **höchstens 0,50 m** über der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgelegt.
 - 3.2.2 Die Sockelhöhen von (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden dürfen bei deren Umgestaltung, Erweiterung und Wiederaufbau ausnahmsweise wiederhergestellt werden.

4. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 4.1 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsträgers zu belasten.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Schutzflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 und 25 BauGB)**

- 5.1 Die im Plan festgesetzten Schutzgrünflächen sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Ihre Bepflanzung ist zu erhalten und zu fördern.
- 5.2 Die im Plan eingezeichneten Bäume sind soweit als möglich zu erhalten, ansonsten durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- 5.3 Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind als zusammenhängende Fläche von jeglicher Nutzung oder Versiegelung freizuhalten sowie extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
- 5.4 Stellplätze sind, auch auf bereits versiegelten Flächen, mit großkronigen, einheimischen Laubbäumen zu überstellen. Für jeweils (angefangene) vier Stellplätze muss mindestens ein solcher Baum gepflanzt werden, der seine Funktion der Beschattung der Fläche spätestens im dritten Jahr nach der Pflanzung erfüllen kann.
- 5.5 Für jeweils (angefangene) 350 m² Grundstücksfläche muß mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.
- 5.6 Die Pflanzscheiben der Bäume sind auf mindestens 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern.
- 5.7 Alle nicht überbauten und nicht als Verkehrs-, Arbeits- und Lagerflächen verwendeten Grundstücksteile müssen landschaftsgerecht gärtnerisch angelegt und instandgehalten werden.
- 5.8 Die Grundstückszufahrten sind sowohl in der Anzahl als auch in der Größe auf das verkehrstechnisch Notwendige zu beschränken.
- 5.9 Die Fassaden neu zu erstellender Gebäude sind zur Stabilisierung des gestörten Lokalklimas im Gebiet zu mindestens 30 % zu begrünen.
- 5.10 Neue Flachdächer sind mit einer mindestens 8 cm dicken Vegetationsschicht zu versehen und zu begrünen. Sie sind insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten.

5.11 Die Neuanpflanzung von Koniferen ist im Gebiet nicht zulässig.

Als einheimische, standortgerechte Arten sind anzusehen:

Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Silberpappel, Wildbirne, Traubeneiche, Stieleiche, Mehlbeere, Eberesche, Elsbeere, Winterlinde, Berberitze, Kornelkirsche, Weißdorn, Liguster, Rote Heckenkirsche, Vogelkirsche, Schlehdorn, Kreuzdorn, Wildrosen (versch. Arten), Schwarzer Holunder,

Für die Stellplatzübergrünung bedingt geeignete Arten:

Bergahorn, Rosskastanie, Platane, Sommerlinde.

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

6.1 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, hochstämmige Bäume sind zugelassen, wenn die Sicht nicht behindert wird.

6.2 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.

6.3 Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) hingewiesen. Danach ist jeder zutagekommende 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.

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

7.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 LBauO)

- 7.1.1 In Gewerbegebieten sind für die Büro- und Betriebsgebäude Sattel- und Walmdächer mit 15° - 25° (alter Teilung) Dachneigung zugelassen. Hallen und Garagen können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 7.1.2 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind nicht zugelassen. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein. Ausgenommen davon sind Shed-Dachteile von Hallen.
- 7.1.3 Geneigte Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken.
Unbekieste Papp- oder Foliendächer, helle Faserzementedeckungen, sowie farbig durchscheinende Eindeckungen und geneigte Pappdächer sind unzulässig.
- 7.1.4 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 Gebäude.
- 7.1.5 Bei (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer Art, Dachneigung und Eindeckung bei Wiederaufbau bzw. -herstellung zur Erhaltung des Straßenbildes wieder hergestellt werden.

7.2 Kniestöcke (Drempel) (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 7.2.1 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 Flucht 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.

7.3 Dachgauben und Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 7.3.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht den Anbauten) sind Dachgauben zulässig.
Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 40 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten.
Die Einzelbreite einer Gaube ist auf höchstens 2,50 m beschränkt.
Ihre Traufhöhe ist auf 2,30 m über der fertigen Fußbodenhöhe des (untersten) Dachgeschosses begrenzt.
- 7.3.2 Anstelle von Dachgauben sind auch Dacheinschnitte zulässig.
Unterhalb eines Dacheinschnittes muß die Dachfläche mindestens 1,50 m breit sein (Fallinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 7.3.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.

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

- 7.4.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig.
Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 7.4.2 Entlang der Straßen und Wege und bis zu den vorderen Baugrenzen (bzw. der vorderen Gebäudeflucht) sind bis zu 1,20 m hohe Einfriedungen zulässig, sonstige Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe.
- 7.4.3 Bei besonders zu schützenden Anlagen können auch höhere Einfriedungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 7.4.4 Einfriedungen über 0,50 m durchschnittlicher Höhe dürfen nicht als Mauern oder als geschlossene Zäune ausgeführt werden. Für Einfriedungen entlang der Straßen und Wege ist Maschendraht nicht zugelassen.

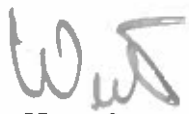
7.5 Nichtbebaute Teilflächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 7.5.1 Die Vorgartenflächen dürfen, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und ausgewiesenen Stellplätze nicht befestigt werden.
Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht.
- 7.5.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - sind zu begrünen.

- 7.5.3 Pkw-Stellplätze (nicht die Fahrgassen) sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder ähnlichem, zu befestigen.

Dies gilt nicht für Stellplätze in Gebäuden und auf Parkdecks.

Neustadt an der Weinstraße, den 26.08.1999
STADTVERWALTUNG



Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister