

STADT 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 "Chemnitzer Straße", Neufassung und Erweiterung, Teil West
im Stadtbezirk Nr. 30
und (Landespflegerische Ersatzfläche) 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 8.12.1986
(BGBl.I, S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.7.1996
(BGBl.I, S.1189)

in Verbindung mit §§ 1, 6, 8, 11, 12, 14, 16 - 23 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl I, S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz
zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung
von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl.I, S.466)

und

GESTALTUNGS - VORSCHRIFTEN (Örtliche Bauvorschriften)

nach § 86 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung (LBauO)
vom 8.3.1995 (GVBl S.19).

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom - 1. Okt. 1997
Az.: 35/405-03 NW-0/60 b

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Gliederung der Baugebiete :

Sondergebiete (gemäß § 11 BauNVO):

- 1.1.1 Die mit "SO 1, SO 2, und SO 3" bezeichneten Sondergebiete sind gemäß § 11 BauNVO zweckbestimmt für großflächige Einzelhandelsbetriebe und für sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs.(3) Nr.2 und 3 BauNVO mit den nachfolgend genannten Sortimentsbeschränkungen.

Einzelhandels-Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoß zulässig; im Obergeschoß sind ausschließlich Verwaltungs- und Büronutzungen, bzw. im "SO 3" die in Ziff. 1.1.6 Satz 1, genannten Nutzungen, zulässig.

- 1.1.2 In dem im Plan mit "SO 1" bezeichneten "Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe (Groß- und Einzelhandel)" ist der Lebensmittelhandel unzulässig. Einzelhandelsnutzungen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Im Obergeschoß sind ausschließlich Verwaltungs- und Büronutzungen zulässig.

- 1.1.3 In dem mit "SO 1 P" bezeichneten Teilgebiet sind innerhalb der dafür bestimmten Baugrenzen für ein Parkdeck (Parkpalette) nur (Kfz-) Stellplätze zulässig, die insbesondere für Nutzungen im "SO 1"-Gebiet notwendig sind.

- 1.1.4 In dem mit "SO 1 T" bezeichneten Sondergebiet sind Tankstellen und Autowaschanlagen, sowie Stellplätze, zulässig.

- 1.1.5 In dem mit "SO 2" bezeichneten Sondergebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb -Selbstbedienungs-Warenhaus- zulässig.

- 1.1.6 In den mit "SO 3" bezeichneten Sondergebieten sind aufgrund von § 11 Abs.(1) BauGB Hotel-, Diskothek- und Büronutzungen zulässig.

Außerdem sind großflächige Handelsbetriebe (Groß- und Einzelhandel) nur für Einzelhandelssortimente, die nicht bevorzugt oder ihrer Eigenart nach in der Innenstadt sein sollten (nicht Innenstadt-relevante Sortimente, wie nachfolgend aufgeführt), zulässig.

Solche (nicht Innenstadt-relevanten) Sortimente sind insbesondere:

- Baustoffe und -elemente, Baugeräte und -werkzeuge (Baumarkt)
- Installationsmaterial
- Badeeinrichtungen und Sanitärerzeugnisse
- Öfen, Heizungs- und Lüftungsgeräte
- Farben und Lacke
- Holz, Fliesen, Steine
- Teppiche und Bodenbeläge
- Möbel, Kücheneinrichtungen
- Brennstoffe und Mineralölprodukte
- Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör, Boote und Zubehör
- Wohnwagen und -mobile, Caravan- und Campingzubehör
- Pflanzen, Gartengeräte und -bedarf (Gartencenter),

Gewerbegebiete (gemäß § 8 BauNVO):

1.1.7 In den Gewerbegebieten ist je Gewerbegrundstück und -anlage eine Wohnung gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO zulässig. Selbstständige Wohngrundstücke dürfen nicht gebildet werden.

1.1.8 In dem mit "GE 1" bezeichneten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.1.9 In den nachfolgend genannten Gewerbegebieten sind, mit Ausnahme der hier ausdrücklich genannten Einzelhandelsnutzungen, keine Einzelhandelsbetriebe oder -sortimente zulässig. In jedem Fall dürfen die hier ausnahmsweise zugelassenen Einzelhandelsbetriebe nicht mehr als 1200 qm Geschoßfläche aufweisen.

Als Einzelhandelsnutzungen sind ausnahmsweise zugelassen

im "GE 2": nur Möbel, Leuchten, Elektrogeräte und Elektroinstallationsmaterial

im "GE 3": nur Büro- und Zeichenbedarf, Schreib- und Papierwaren sowie Wohnmobil-, Caravan- und Campingzubehör

im "GE 4": nur Lebensmittel (Nahrungsmittel und Getränke)

Mischgebiete (gemäß § 6 BauNVO):

1.1.10 In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen 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. 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. Sie können ausnahmsweise, wenn die überbaubare Fläche kleiner als 60% der Grundstücksfläche ist, außerhalb dieser Flächen zugelassen werden, sofern die festgesetzten Bepflanzungen dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- 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 zulässig. Auf Flächen, für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

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 Grünflächen 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 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) 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 zulässige 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 Als Traufhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens
- bei der Parkpalette auf der "Privaten Parkfläche" zwischen der vorhandenen (natürlichen) Geländeoberfläche - 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.
- 2.3.3 Als Firsthöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußboden und dem höchsten Punkt einer baulichen Anlage, einschließlich Dachaufbauten für Aufzüge u.ä.

- 2.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch
 - 2.5.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs.(3) BauNVO.
 - 2.5.2 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.
- 2.6 Die Bauweise wird festgesetzt
 - 2.6.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs.(2) BauNVO.
 - 2.6.2 Abweichend von § 22 Abs.(2) BauNVO darf die Gebäudelänge und -tiefe von Betriebsgebäuden größer als 50,0 m sein, sofern dies in der Planzeichnung festgesetzt 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. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.(1) Nr.11 BauGB)

- 4.1 Auf einer "Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung -Parkfläche-" ist ein Parkhaus oder eine sog. Parkpalette (Parkdeck) innerhalb der dafür ausgewiesenen Baugrenzen zulässig, auf anderen derartigen Flächen aber unzulässig. Die vorgegebene maximale Höhe (TH) ist für diese bauliche Anlage über der vorhandenen (natürlichen) Geländeoberfläche festgesetzt.

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15) und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

- 5.1 Im Plan sind eine "öffentlichen Grünfläche -Friedhof" und öffentliche Straßenbegleitgrünflächen festgesetzt.
- 5.2 Die "privaten Grünflächen", z.B. als "Immissionsschutzgrün" oder zugleich als "Fläche für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr.20 BauGB" festgesetzt, sind mit Pflanzgeboten versehen.
- 5.3 Die für landespflegerische Ersatzmaßnahmen vorgesehene externe Fläche in der Gemarkung Lachen-Speyerdorf auf den Flurstücken Nr. 11221, 11247 (Teilfläche) und 11248 (Teilfläche) ist in Dauergrünland umzuwandeln und extensiv zu bewirtschaften.

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

- 6.1.1 Die im Plan ausgewiesenen Schutzpflanzungen (Sicht-, Lärm- und Immissionsschutz) sind mit Sträuchern unterschiedlicher Höhe in Reihen mit je 1,0 m Abstand auszuführen. Die Pflanzung ist mit Heistern und Hochstämmen zu durchsetzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Gehölze nach Ziff. 6.3 zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.
- 6.1.2 Unter Anrechnung von auf dem Grundstück festgesetzten Grün- bzw. Schutzflächen sind **mindestens 20 %** der Baugrundstücksfläche unter Verwendung standortgerechter Bäume und Sträucher nach Ziff.6.3 als Grünflächen landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 6.1.3 Die im Plan festgesetzten "Privaten Grünflächen" sind unter Verwendung standortgerechter Bäume und Sträucher landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 6.2.1 Stellplätze außerhalb von Gebäuden und Parkdecks sind mit standortgerechten Bäumen nach Ziff. 6.3 zu überstellen. Für höchstens 4 Stellplätze ist jeweils ein Baum zu pflanzen.
- 6.2.2 Mindestens ist jedoch ein Baum der Arten nach Ziff.6.3 je 350 qm Grundstücksfläche anzupflanzen.

6.3 Landschafts- und standortgerechte Gehölze sind insbesondere

z.B. Sträucher / Heister:

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche),
Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
Cornus mas (Kornelkirsche), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Prunus padus (Traubenkirsche),
Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose),
Rosa multiflora (Büschelrose), Salix caprea (Salweide),
Sambucus nigra (Hollunder), Viburnum opulus (Schneeball)

z.B. Bäume:

Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie),
Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche),
Platanus acerifolia (Platane), Quercus petraea (Traubeneiche),
Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Vogelbeerbaum),
Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus domestica (Speierling),
Tilia cordata (Winterlinde).

6.4 Mindestens 50 % der Fassadenflächen sind außen mit Kletterpflanzen nach Ziff. 3.4.1 zu begrünen. Der Deckungsgrad von 50 % muß spätestens 5 Jahre nach Pflanzung erreicht werden.

Die Fassadenfläche wird gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Traufhöhe, unter Einbeziehung von Öffnungen und Fenstern. 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. (Waldrebe-Sorten), Lonicera caprifolium
(Jelängerjeliener), 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 Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neustadt bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers belastet oder zu belasten.

7.2 Zur Gewässerunterhaltung ist auf Flurstück Nr. 3549/43 Beiderseits entlang des "Pohlengraben" ein 5 m breiter Streifen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewässerunterhaltenden 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 Entlang des Pohlengrabens ist nachrichtlich jeweils ein 5 m breiter Flächenstreifen übernommen, der (mit einem Geh- u. Fahrrecht belegt), zum Schutz und zur Unterhaltung des Gewässers, aufgrund des Landeswassergesetzes, freizuhalten ist. Diese Flächen einschließlich der des Gewässers sind zugleich eine "Vorbehaltsfläche für wasserrechtliche Festsetzungen".
- 8.5 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.

9. GESTALTUNGS - VORSCHRIFTEN (§ 86 Abs.(1) und (6) LBauO)

9.1 Dächer und Kniestöcke (Drempel) (§ 86 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 Erdschicht (Nährsubstrat) mindestens 8 cm dick abgedeckt werden, und sollten insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten bepflanzt und so erhalten werden (Trockendach).
Dies gilt nicht für die (bei Aufstellungsbeschluß) bereits bestehenden Gebäude.
- 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 (§ 86 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 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.
- 9.3 Nichtbebaute Teilflächen der Baugrundstücke
(§ 86 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 und auf Parkdecks.

Neustadt an der Weinstraße, den 24. Juli 1997

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



(Dr. Weiler)
Oberbürgermeister



611; Pru 20-2-97

