

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

**Bebauungsplan "Neustadt-Ost", III. Änderung und Erweiterung
im Stadtbezirk Nr. 31 d**

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
(BGBl I, S. 2253) in Verbindung mit
§§ 1, 6, 12, 14, 16-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der
Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl I, S. 132)

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)

1.1 Gliederung der Baugebiete :

1.1.1 Nördlich des Speyerbaches ist ein "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als "Gewerbegebiete" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr.1 BauNVO sind zulässig.

1.1.3 Gemäß § 1 (4) und § 15 BauNVO sind nur solche Betriebe zulässig, deren auf die Umgebung einwirkende Immissionen sowohl im eigenen Gebiet als auch in den benachbarten Gebieten (an deren Grenzen gemessen) die jeweils zulässigen Werte nicht überschreiten.

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.2.1 Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden, jedoch nicht in den Vorgartenbereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen nicht überdacht werden.

1.2.2 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

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

1.3.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

1.3.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Auf Flächen, für die das Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt ist, können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies für die Funktion der Pflanzung unerheblich ist.

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 Geschosßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO und
 - 2.1.3 die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, gem. §§ 16 und 18 BauNVO
- 2.2 Die Gebäudehöhe wird begrenzt durch maximale Traufhöhen.
 - 2.2.1 Als Traufhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand-Außenseite mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Wand.
 - 2.2.2 Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück anstoßenden öffentlichen Erschließungsfläche.
 - 2.2.3 Für Bürogebäude kann gemäß § 17 (5) BauNVO ausnahmsweise ein Vollgeschoß mehr als festgesetzt zugelassen werden, wenn die maximale Traufhöhe und die Geschosßflächenzahl nicht überschritten werden.
 - 2.2.4 Schornsteine und Lüftungskamine werden von den festgesetzten maximalen Traufhöhen nicht betroffen.
Ausnahmsweise können Aufbauten für Aufzüge und zugehörige Maschinenräume zugelassen werden.
- 2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch
 - 2.3.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO
 - 2.3.2 Entlang den seitlichen und rückwärtigen Grenzen zu anderen Baugrundstücken ist auch innerhalb der Baugrenzen ein Streifen von 5,0 m Breite nicht überbaubar.
- 2.4 Die Bauweise wird festgesetzt
 - 2.4.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO.
 - 2.4.2 Abweichend von § 22 (2) BauNVO darf in Gewerbegebieten die Gebäudelänge und -tiefe von Betriebsgebäuden größer als 50,0 m sein, sofern im Plan bzw. den Textfestsetzungen keine Einschränkungen gemacht sind.

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

- 3.1 Die Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten Höhe der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgelegt.
- 3.2 Sockelhöhen von (beim Aufstellungsbeschluß) bestehenden Gebäuden gelten, auch bei Um- und Wiederaufbauten als zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.(1) Nr.20 BauGB)
und
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 (1) 25 BauGB)

- 4.1 Mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen sind - unter Anrechnung der auf dem Grundstück festgesetzten privaten Grünflächen bzw. der Anzuchtflächen der Gärtnerei - landschaftsgerecht zu begrünen und zu unterhalten.
- 4.2 Stellplätze sind mit hochstämmigen, standortgerechten Bäumen (siehe Ziff. 6.8) 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.
- 4.3 Mindestens ist jedoch je (angefangene) 250 qm Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen, wobei Bäume für Stellplätze angerechnet werden.
- 4.4 Die Vorgartenflächen und alle nicht befestigten Flächen sind als Pflanz- oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- 4.5 Die Grundstückszufahrten sind sowohl in der Anzahl als auch in der Größe auf das verkehrstechnisch Notwendige zu beschränken.

- 4.6 PKW-Stellplätze (nicht die Fahrgassen) sind wasserdurchlässig, mit Rasengittersteinen oder ähnlichem, zu befestigen, sofern im besonderen Falle keine anderen Vorschriften entgegenstehen.
- 4.7 Die im Plan ausgewiesenen privaten Schutzgrünflächen (Sicht-, Lärm- und Immissionsschutz) sind dicht mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte: mind. 1 Pflanze je qm). Die Pflanzung ist mit Heistern und Hochstämmen zu durchsetzen, wobei entlang öffentlicher Straßen ein alleenartiger Charakter entstehen soll, und gärtnerisch zu unterhalten. Für die Pflanzung sind landschafts- und standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe Ziff. 4.9) zu verwenden; Koniferen sind unzulässig. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten.
- 4.8 Auf der "Privaten Grünfläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" sind mindestens 800 standortgerechte Sträucher und mindestens 15 Hochstämmen (siehe Ziff. 4.9) zu pflanzen. Nicht mit Sträuchern bepflanzte Flächen sind mit einer Wiesenansaat zu versehen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen.
- 4.9 Landschafts- und standortgerechte Gehölze sind insbesondere:
- Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn), Campinus betulus (Hainbuche),
Corylus avellana (Haselnuß), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
Cornus mas (Kornelkirsche), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),
Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe),
Rosa canina (Hundsrose), Rhamnus frangula (Faulbaum),
Salix caprea (Salweide), Salix purpurea (Purpurweide),
Viburnum opulus (Schneeball)
- Bäume:
Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle),
Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Stieleiche),
Salix alba (Silberweide), Sorbus aucuparia (Vogelbeerbaum),
Sorbus domestica (Speierling), Tilia cordata (Winterlinde)

5. Sonstige Festsetzungen:

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

- 5.1.1 Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche ist gemäß § 9 (1) 21 BauGB mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Fl.-Nr. 3221/1 belastet oder zu belasten.

5.2 Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften
als nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

- 5.2.1 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.
- 5.2.2 Im Schutzbereich von Freileitungen bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung des Versorgungsträgers.
Die Bauhöhen im Schutzbereich sind begrenzt
- bei der 110 KV - Leitung auf 136,40 m über NN
- bei der 20 KV - Leitung auf 136,90 m über NN.
- 5.2.3 Die Wasserfläche des Speyerbaches (Gewässer II. Ordnung) ist - teilweise einschließlich der Uferböschungen - im Plan dargestellt.
Bei baulichen Anlagen innerhalb eines Abstandes von 40 m vom Speyerbach ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
- 5.2.4 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. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 86 ABS. 1 UND 6 LBAUO)

6. Dächer und Kniestöcke (Drempel) (§ 86 Abs. 1 LBauO)

6.1 Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer mit 25 -38° (alter Teilung) Dachneigung zulässig.

Garagen können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

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

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

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

6.5 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.

6.6 Flachdächer sind zu bekiesen oder zu begrünen.

6.7 Kniestöcke sind bis maximal 0,70 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 Dachhaut. Bei Wohngebäuden dürfen sich durch Rücksprünge der Außenwand, die insgesamt weniger als die halbe Gebäudebreite einnehmen, Kniestockhöhen bis maximal 1,5 m ergeben.

Aufkantung der Decke über dem obersten Geschoß gelten ab 0,30 m als Kniestock.

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

- 7.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig. Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 7.2 Einfriedungen sind bis 2,00 m Höhe zulässig.
- 7.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der landwirtschaftlichen Wege werden als Einfriedung nicht zugelassen:
- a) Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen über 0,50 m Höhe
 - b) Maschendrahtzäune ohne dichte Hinterpflanzung
- 7.4 Bei besonders zu schützenden Anlagen können auch andere und höhere Einfriedungen zugelassen werden.
- 7.5 Kfz-Stellplätze vor Garagen bzw. Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsflächen hin keine Einfriedung (Tor oder sonstige Absperrung) erhalten.
- 7.6 Zum Außenbereich hin sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe, jedoch keine Mauern, Sichtschutzwände und Koniferenhecken zugelassen.

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

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



Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

29. Nov. 1991

(Bürgermeister)
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz

Zur E. ...

vom: 11. FEBR. 1992 29-11-90 p

Az.: 35/405-03 - NW- 0/516