

Bebauungsplan-Vorentwurf "An der Meckenheimer Straße", I. Änderung

(im Ortsbezirk Mußbach)

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (**BauGB**)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

in Verbindung mit §§ 1, 5, 11 - 23 Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 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), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47),
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

**nicht geltend für den von einer Änderung der Planzeichnung
nicht betroffenen Bereich des Bebauungsplans
"An der Meckenheimer Straße",
für den dessen Textfestsetzungen unverändert gelten.**

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Süden des Geltungsbereiches ist ein "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe nur für den Verkauf von landwirtschaftlichen Eigenprodukten
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die sonst in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen und die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) und sind unzulässig.

1.2 Im Norden des Plangebietes ist ein "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Sortiments-Beschränkungen -Lebensmittelmarkt-" (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Lebensmittel und Haushaltswaren. Andere Einzelhandels-Sortimente sind unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird (in der Planzeichnung) festgesetzt durch

2.1.1 die Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO,

2.1.2 die maximale Grundfläche (GR), gemäß § 19 BauNVO,

2.1.3 die maximale Geschossfläche (GF), gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO,

2.1.4 die maximale Gebäudehöhe, gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO, als Traufhöhe (TH).

2.2 Alle, auch nicht überdachte, Verkaufs-, Ausstellungs- und Lagerflächen sind der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 zuzurechnen und keine Flächen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Diese Nutzungen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.

2.4.2 Als Bezugshöhe gilt die gemittelte fertige Oberfläche der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

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.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

3.1 Die Bauweise wird (in der Planzeichnung) festgesetzt

3.1.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.1.2 Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dürfen, wenn in der Planzeichnung „o 1“ festgesetzt ist, die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

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

4.1 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 (Bezugshöhe siehe Ziffer 2.1.3).

4.2 Die Sockelhöhen von (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden dürfen bei deren Umgestaltung, Erweiterung und Wiederaufbau ausnahmsweise wiederhergestellt werden.

5. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)**

5.1 Im Plangebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Im Sondergebiet dürfen Stellplätze nicht direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfahrbar sein.

5.3 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Das gilt auch für unterirdische Garagen.

5.4 Bezüglich der Befestigung von Pkw-Stellplätzen wird auf Ziff. 8.5.3 verwiesen.

5.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
In einem Streifen von 20 m Breite entlang der geplanten Verbindungsstraße (Querspange), in der sog. Bauverbotszone, sind Werbeanlagen generell unzulässig.
Zur Größe und Gestaltung werden unter Ziff. 9.2 Festsetzungen getroffen

6. **Sonstige Festsetzungen**

6.1 **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

6.1.1 Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist als "-Verkehrsberuhigter Bereich-" (gemäß Ziff. 6.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 -PlanzVO'90- i. V. m. § 42 Abs. 4a StVO) festgesetzt.

6.2 **Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 6.2.1 Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche mit Leitungsrechten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers (Stadtwerke) zu belasten.

6.3 **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 14, 15 und 20 sowie Abs. 1a BauGB)**

- 6.3.1 Innerhalb der "privaten Grünfläche -Retentionsfläche und Fläche zum Ausgleich-" ist das anfallende Niederschlagswasser in einer entsprechenden Mulde vorrangig zurückzuhalten und zu verwerten. Wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens an dieser Stelle, ist ein Notüberlauf in den öffentlichen Kanal herzustellen.
- 6.3.2 Die Pflanzscheiben der Bäume sind auf mindestens 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern.
- 6.3.3 Alle nicht überbauten und nicht als Verkehrs-, Arbeits- und Lagerflächen verwendeten Grundstücksteile müssen landschaftsgerecht gärtnerisch angelegt und instandgehalten werden.
- 6.3.4 Die Fassaden neu zu erstellender Gebäude sind zur Stabilisierung des gestörten Lokalklimas im Gebiet zu mindestens 30 % zu begrünen.
- 6.3.5 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.
- 6.3.6 Die Neuanpflanzung von Koniferen ist im Gebiet nicht zulässig.
- 6.3.7 Die Standorte der im Plan dargestellten anzupflanzenden Bäume dürfen bis zu 5 m gegenüber den dargestellten Standorten variieren. Innerhalb der Bauverbotszone müssen die anzupflanzenden Bäume einen Mindestabstand von 4,50 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten.
- 6.3.8 Als einheimische, standortgerechte Arten sind anzusehen:
Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Silberpappel, Wildbirne, Traubeneiche, Stieleiche, Mehlsbeere, 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.

7. **Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

- 7.1 Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe auf den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen werden die "Öffentlichen Grünflächen -Verkehrsgrün-" zugleich "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" den öffentlichen Grundstücksflächen zugeordnet.
- 7.2 Die im Bebauungsplan als "Private Grünfläche -Retentionsfläche und Fläche zum Ausgleich-" und die externe "Private Grünfläche und Fläche zum Ausgleich" (Flurstück Nr. 12747) werden den privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

8. **Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 8.1 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen nicht höher als 0,80 m über Oberkante Straßenrand sein, vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Baugenehmigung. Gegebenenfalls vorhandene Böschungen sind entsprechend abzutragen. Das Lichtraumprofil ist freizuhalten. Einzelne, hochstämmige Bäume sind zulässig, wenn die Sicht nicht behindert wird.
- 8.2 Im Schutzbereich der elektr. 20-kV-Freileitung bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung des Versorgungsträgers (derzeit Stadtwerke Neustadt).
- 8.3 Die betrieblichen Anlagen sind so zu betreiben, dass
- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stande der Technik vermeidbar sind,
 - nach dem Stande der Technik unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden, und
 - die von den Anlagen ausgehenden Emissionen die vom Gesetzgeber bestimmten Grenzwerte nicht überschreiten.
- 8.4 Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (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 (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

9.1 **Dächer (§ 88 Abs. 1 LBauO)**

- 9.1.1 Im Sondergebiet sind Sattel- und Walmdächer mit 10° - 25° (alter Teilung) Dachneigung zulässig.
- 9.1.2 Im Dorfgebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° – 40° (alter Teilung) zulässig.
Für Nebengebäude und Garagen können ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden, wenn die Dachflächen begrünt werden.
- 9.1.3 Geneigte Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken. Für einzelne Gebäudeteile sind ausnahmsweise auch Eindeckungen mit Blechen aus Kupfer, Zink und Edelstahl sowie Glas- und klare Acrylglas-Eindeckungen und begrünte Dächer 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 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 Flachdächer.

Alternativ zu einer Begrünung können die Flachdächer mit Kollektoren zur Nutzung von Solarenergie (Warmwasserbereitung, Solarstrom zur Netzeinspeisung u. s. w.) versehen werden. Nicht der Nutzung von Solarenergie dienende Flachdachflächen sind zu begrünen. Die Dachkonstruktion, insbesondere Statik und Dachhautaufbau, ist entsprechend auszulegen.
- 9.1.5 Bei (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer Form, Dachneigung und Eindeckung beim Wiederaufbau ausnahmsweise wieder hergestellt werden, wenn das dem Straßenbild und der Eigenart der näheren Umgebung zuträglich ist.

9.2 **Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 9.2.1 In den Dorfgebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung mit maximal 0,5 m² Flächengröße zulässig.
- 9.2.2 Im Sondergebiet sind maximal zwei Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig und zwar eine an jeder der zwei Zufahrten. Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 3 m und die Werbefläche maximal 1 m² betragen.
- 9.2.3 Innerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen ausschließlich am Gebäude, nur unterhalb der Traufhöhe, und nicht oberhalb der Traufe auf dem Dach, zulässig.

9.4 **Einfriedungen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 9.4.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig. Hecken und aneinander schließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 9.4.2 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.
- 9.4.3 Bei besonders zu schützenden Anlagen können auch höhere Einfriedungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 9.4.4 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.

9.5 **Nicht bebaute Teilflächen der Baugrundstücke** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 9.5.1 Die Vorgartenflächen dürfen, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, nicht befestigt werden. Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht.
- 9.5.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - sind zu begrünen.
- 9.5.3 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
S T A D T V E R W A L T U N G

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister