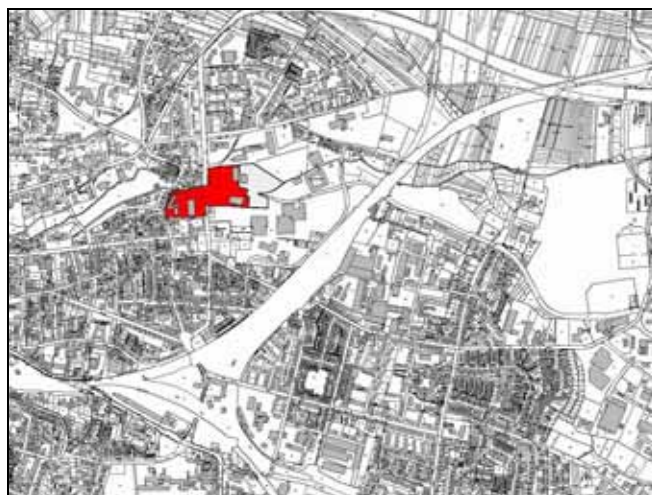




Bebauungsplan-Entwurf
"Im Böbig – IV. Änderung"
im Stadtbezirk Nr. 14

April 2013

Textliche Festsetzungen
Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

und

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (Örtliche Bauvorschriften)
nach § 88 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Bauleitplanung
Marktplatz 1
67433 Neustadt an der Weinstraße

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I, S. 148)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. August 2012 (BGBl. I, S. 1726)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

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

- 1.1 Im Plangebiet sind "Mischgebiete" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Wohngebäude, Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Sonstige Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und nur unter der Voraussetzung, dass sie nicht störend im Sinne von § 4 BauNVO sind, zulässig.

1.3 Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe bzw. -sortimente mit Ausnahme der nachfolgend ausdrücklich genannten nicht-zentrenrelevanten Sortimente

- Baustoffe und -elemente, Baugeräte und -werkzeuge (Baumarkt)
- Holz, Fliesen, Steine
- Farben und Lacke
- Installationsmaterial
- Öfen, Heizungs- und Lüftungsgeräte
- Badeinrichtungen und Sanitärerzeugnisse
- Möbel, Kücheneinrichtungen
- Teppiche und Bodenbeläge
- Pflanzen, Gartengeräte und -bedarf (Gartencenter)

1.4 Im Plangebiet sind weiterhin „Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe für das Kernsortiment Lebensmittel, sonstige Waren des periodischen Bedarfs (insbesondere Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren) sowie Aktionsartikel.
- die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt

im Sondergebiet SO 1 1.800 m²

im Sondergebiet SO 2 1.150 m²

im Sondergebiet SO 3 950 m²

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
- die Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. die maximale Geschossfläche (GF) gemäß § 20 Abs. 2-4 BauNVO
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO
- die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) als Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut (-Oberfläche) bzw. der Oberkante der Wand. Die Firsthöhe ist bestimmt durch den höchsten Punkt der Dachhaut.

2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche sind in den Sondergebieten die festgesetzten privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks einzubeziehen.

2.3 In den Sondergebieten beinhaltet die festgesetzte Grundflächenzahl auch die Flächen für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,

- Nebenanlagen sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Im Mischgebiet darf die Grundflächenzahl durch die genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

- 2.4 Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschossflächenzahl und Geschossfläche sind nur im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen ausnutzbar.

3 Bauweise, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Plangebiet ist die "abweichende Bauweise" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise definiert, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe der dafür getroffenen Festsetzungen zugelassen werden.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen (auf den überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
- 4.2 In den Sondergebieten sind Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen (auf den überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
- 4.3 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (wie Terrassen und Sitzplätze, Müllboxen, Einkaufswagenboxen, Außentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste und Hauseingangsanlagen) werden auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen, Imbissbuden, Gartenlauben, Hundezwinger) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 4.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Der parkartige Garten des Anwesens Winzinger Straße 76 ist als private Grünfläche „Park und Garten“ festgesetzt.
- 5.2 Entlang des Speyerbaches ist eine "öffentliche Grünfläche" festgesetzt, die zugleich als "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft", insbesondere zur Renaturierung des Speyerbaches, ausgewiesen ist.

6 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

- 6.1 Entlang des Speyerbaches ist eine "öffentliche Grünfläche" festgesetzt, die zugleich als "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft", insbesondere zur Renaturierung des Speyerbaches, ausgewiesen ist.
- 6.2 Das im Sondergebiet SO 3 auf Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Baugrundstück selbst zu verwerten. Nicht verwertbare Niederschlagswasser-Mengen sind auf dem Grundstück oberflächlich zu versickern, innerhalb der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zurückzuhalten oder zu versickern. Das Niederschlagswasser von Baugrundstücken in diesem Gebiet darf nicht unmittelbar der Abwasserkanalisation zugeführt werden.
- 6.3 Stellplätze, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu hergestellt werden, sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

7 Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 7.1 Unter Anrechnung von auf dem Grundstück festgesetzten privaten Grünflächen sind
- im Mischgebiet mindestens 20 %
 - im Sondergebiet SO 1 mindestens 5 %
 - im Sondergebiet SO 2 mindestens 10 %
 - im Sondergebiet SO 3 mindestens 25 %
- der Baugrundstücksfläche zu begrünen, d.h. landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 7.2 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum (siehe Ziff. 9.7) als Hochstamm in der Qualität STU (Stammumfang) 12 - 14 cm, 3 x v (3 mal verpflanzt) sowie 10 Sträucher 2 x v zu pflanzen. Die einzelnen Straucharten sind möglichst in Gruppen zu mindestens 5 Gehölzen zu pflanzen.
- 7.3 (Pkw-) Stellplätze sind, auch auf bereits befestigten Flächen, mit großkronigen einheimischen Laubbäumen gemäß Gehölzliste (siehe Ziffer 7.4) zu überstellen. Für jeweils (angefangene) sechs Stellplätze muss mindestens ein solcher Baum angepflanzt werden, der seine Funktion der Beschattung der Fläche spätestens im dritten Jahr nach der Pflanzung erfüllen kann. Die Pflanzscheiben sind auf mindestens 3 x 3 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern.
- 7.4 Für Gehölzpflanzungen sind insbesondere einheimische Laubbaum- und Straucharten gemäß der Artenliste „Standortgerechte einheimische Laubgehölze“ der Abteilung Landwirtschaft und Umwelt (Stand Juli 2009 - siehe Anlage) zu verwenden. Für die Stellplatzübergrünung bedingt geeignete Arten: Bergahorn, Rosskastanie, Platane, Sommerlinde. Die Neuanpflanzung von Koniferen ist im Gebiet nicht zulässig.

8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

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

Der Neuversiegelung von 660 m² im Sondergebiet SO 1 werden die Flurstücke in der Gemarkung mit den Nummern zugeordnet (*wird im weiteren Verlauf der Planung konkretisiert*).

10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

10.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Im Mischgebiet sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Pult- oder Walmdach mit Dachneigungen zwischen 25° und 35°(Altgrad) zulässig. Gegeneinander geneigte Dächer müssen die gleiche Neigung haben.

Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen davon abweichende Dachneigungen erhalten.

Nebengebäude und Garagen dürfen ausnahmsweise Flachdächer erhalten, wenn die Dachflächen begrünt sind.

In den Sondergebieten sind Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächer zulässig. Gegeneinander geneigte Dächer müssen die gleiche Neigung haben.

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

An Straßeneinmündungen und Kreuzungen sowie an Zufahrten zu Grundstücken mit mehr als 50 Pkw-Stellplätzen sind Sichtfelder (Anfahrsicht) gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06, freizuhalten. In diesen Sichtfeldern (Sichtdreiecken) dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen nicht höher als 0,80 m sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden, wenn die Sicht nicht behindert wird.

10.3 Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

In den Sondergebieten ist je angefangene 20 m² Verkaufsfläche mindestens ein Stellplatz herzustellen.

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

11.1 Wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt

Bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 40 m zum Speyerbach (gemessen ab Ufer-Oberkante) bedürfen der Zustimmung der Wasserbehörde.

11.2 Denkmalpflege

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Amt Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, weist auf

folgendes hin:

- a. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wird diese, sofern notwendig, überwa-chen können.
- b. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgeset-zes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich un-verändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- c. Absatz 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haf-tung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Auf die Kulturdenkmale "Winzinger Scheide" (alte Wehranlage am Speyerbach) und "Mönchhof" wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB hingewiesen. Aus dem Status als Kulturdenkmal ergeben sich über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen.

11.3 Bezugsquellen zitierter Richtlinien

Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06, sind zu beziehen über den FGSV Verlag GmbH, Wesseling Str. 17, 50999 Köln

Neustadt an der Weinstraße
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

Anlage: Artenliste „Standortgerechte einheimische Laubgehölze“

Stadtverwaltung

Abteilung Landwirtschaft und Umwelt

Tel. 06321/855-240, -290, -172, -291, -172, -538, -405
Fax 06321/855-458



Artenliste „Standortgerechte einheimische Laubgehölze“

Gebietsfremde Pflanzen wildwachsender und nicht wildwachsender Arten dürfen (mit Ausnahme der Land- und Forstwirtschaft) nur mit Genehmigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Oberer Naturschutzbehörde in der freien Natur angesiedelt werden. Die Genehmigung wird nicht erteilt, wenn die Gefahr einer Verfälschung der heimischen Pflanzenwelt oder eine Gefährdung des Bestandes oder der Verbreitung heimischer wildwachsender Pflanzen oder von Populationen solcher Arten nicht auszuschließen ist.

Daher empfehlen wir für Anpflanzungen im Außenbereich, für die Bepflanzung von Grünflächen in Bebauungsplan-Gebieten (Wohn-, Gewerbegebiete) sowie naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen die nachfolgend aufgeführten Arten:

Arten für trockenere Standorte

Bäume:

Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Edelkastanie)
Prunus avium ssp. *avium* (Vogelkirsche)
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Obstbäume:

Juglans regia (Walnuss)
Mespilus germanica (Echte Mispel)
Morus alba (Weißer Maulbeerbaum)
Morus nigra (Schwarzer Maulbeerbaum)
Pyrus communis (Birne)
Prunus armeniaca (Aprikose)
Prunus avium ssp. *juliana* (Süßkirsche)
Prunus cerasus (Sauer-/Weichselkirsche)
Prunus dulcis (Mandel)
Prunus persica (Pfirsich)
Sorbus domestica (Speierling)

Sträucher:

Acer campestre (Feldahorn)

Acer monspessulanum (Frz. Maßholder)
Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Berberitze, Sauerdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)
Hippophaë rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus cerasifera (Kirschpflaume, Wildform)
Prunus mahaleb (Felsenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe, Schwarzdorn)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rosa caesia (Blaugrüne Rose)
Rosa canina (Hunds-, Heckenrose)
Rosa jundzillii (Rauhblättrige Rose)
Rosa nitidula (Glanzrose)
Rosa obtusifolia (Stumpfbältrige Rose)
Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rosa tomentosa (Filzrose)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Arten für frische bis feuchte Standorte

Bäume:

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Alnus incana (Grauerle)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Populus alba (Silberpappel)
Populus nigra (Schwarzpappel)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix alba (Silberweide)
Salix caprea (Salweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Obstbäume:

Cydonia oblonga (Quitte)
Malus domestica (Apfel)
Prunus domestica ssp. *domestica* (Zwetschge)
P. domestica ssp. *domestica* var. *syriaca* (Mirabelle)
P. domestica ssp. *insititia* (Pflaume)
P. domestica ssp. *insititia* var. *italica* (Reneclaudie)
P. domestica ssp. *insititia* var. *juliana* (Haferpflaume)
P. domestica ssp. *insititia* var. *pomariorum* (Ziparte)

Berberis vulgaris (Berberitze, Sauerdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus laevigata (Zweiggriff. Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa agrestis (Ackerrose)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix triandra (Mandelweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubiger Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Sträucher:

Acer campestre (Feldahorn)

Bitte beachten Sie: Nadelbäume (Koniferen) gehören im Raum Neustadt an der Weinstraße mit Ausnahme der Kiefer auf Flugsanddünen im Ordenswald und Felsen im Pfälzerwald nicht zu den natürlich vorkommenden Baumarten! Die zahlreichen Nadelbäume im Wald (Kiefern, Fichten, Douglasien) wurden in den letzten 200 Jahren forstlich eingebracht. Als Ziergehölze wurden „Exoten“ wie Zedernarten, Blaufichten und andere im Siedlungsbereich ebenfalls „künstlich“ angepflanzt. Diese Baumarten gehören (mit Ausnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke) nicht in den Außenbereich bzw. auf Flächen mit der Vorrangfunktion „Naturschutz“.

Rechtliche Grundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 41 Abs. 2
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), § 28 Abs. 4