



Bebauungsplan-Entwurf
„In den Oberwiesen
(Neufassung und Erweiterung)“
I. Änderung
in Neustadt-Mußbach

Textliche Festsetzungen
Erneute Offenlage (Änderungen in Text fett und kursiv kenntlich gemacht)

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

1.1 Im Bebauungsplan-Geltungsbereich wird gemäß § 5 BauNVO ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt, welches entsprechend der Planzeichnung in die Teilbereiche MD 1 – MD 4 untergliedert ist.

1.1.1 Im MD 1 sind allgemein zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

1.1.2 Im MD 2 sind allgemein zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.1.3 Im MD 3 und MD 4 sind allgemein zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4 Alle für die jeweiligen Baugebietsteile gem. den Ziffern 1.1.1 bis 1.1.3 nicht als allgemein zulässig genannten Nutzungen, welche gemäß § 5 BauNVO allgemein (§ 5 Abs. 2 BauNVO) oder ausnahmsweise (§ 5 Abs. 3 BauNVO) zulässig sind, werden für den jeweiligen Baugebietsteil nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

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 zulässige Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO,

2.1.2 die zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO,

- 2.1.3 die Höhe baulicher Anlagen, gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, als maximale Traufhöhe (TH max.) und maximale Firsthöhe (FH max.).
- 2.2 Die Traufhöhe ist bestimmt durch den höchsten Punkt an der Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außenseite mit der Dachhaut-Oberkante. Als Traufhöhe gilt die Höhe dieser Schnittlinie über der Bezugshöhe NN.
- 2.3 Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt einer baulichen Anlage über der Bezugshöhe NN, gemessen am höchsten Punkt der Oberkante der obersten Geschossdecke bzw. der Dachhaut.
- 2.4 Auf maximal 10 % der Dachfläche der jeweiligen baulichen Anlage ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile um jeweils maximal 1,0 m zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise wird gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung als offen festgesetzt.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umgrenzt.

4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 4.1 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) i.V.m. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.18 a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Weinbau“ sind von der Bebauung freizuhalten; zulässig ist einzig die landwirtschaftliche Nutzung gemäß der Zweckbestimmung. Jedwede Anlagen baulicher Art sind auf den Flächen unzulässig.
- 5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB) und i.V.m. der Zuordnung der Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB).
 - 5.2.1 Die mit „A+M“ gekennzeichnete Fläche ist für die Renaturierung des Mußbachs und für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gem. den Ziffern 5.2.2 bis einschließlich 5.2.4 sowie für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zu nutzen. Jedwede bauliche Anlagen und Maßnahmen sind dort nur für die Erfüllung dieser Zweckbestimmungen zulässig.

- 5.2.2 Im Bereich der mit „A+M“ gekennzeichneten Fläche ist eine wasserwirtschaftliche Retentionsfläche mit einer Mindestgröße von 1.200 m² herzustellen und dauerhaft zur Erhalten, deren Randbereiche naturnah zu gestalten sind. In diesen Randbereichen sind mindestens zehn standortgerechte heimische Sträucher (zweifach verpflanzt) zu pflanzen.
- 5.2.3 Die Fortpflanzungsstätten der Mauereidechse in den bestehenden Steinhäufen am Mußbach und im Bereich der Geltungsbereichsgrenze im Nordwesten und Westen des Vorhabensbereichs sind zu erhalten oder bei Niedergang, auch in Teilen, im Bereich der Maßnahmenfläche „A+M“ gleichwertig zu ersetzen. Hierzu sind mindestens drei Steinhäufen mit einem Mindestvolumen von 5 m³ anzulegen. In der Eingriffsfläche vorkommende Eidechsen sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen zu fangen oder zu vergrämen und dorthin umzusiedeln.
- 5.2.4 Der Ausgleich für Eingriffe, welche auf Grundlage der Festsetzungen des nicht von der ersten Änderung betroffenen Teilbereichs des Bebauungsplans „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ zu erwarten sind, ist im Bereich der in der Planzeichnung mit „A+M“ gekennzeichneten Fläche zu erbringen. Hierzu ist je angefangene 250 m² versiegelte/ teilversiegelte Fläche ein standortgerechtes heimisches Laubgehölz zu pflanzen (mittel- bis großkroniger Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm (dreifach verpflanzt)).

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 88 LBauO)

6.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 % sind mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten, Solaranlagen etc. zu begrünen. Dabei ist eine Nährsubstratschicht von mindestens 8 cm Dicke vorzusehen. Die Begrünung soll insbesondere mit Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten erfolgen und muss extensiv unter- und erhalten werden.

6.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

6.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6.2.2 Bewegliche, bewegte, farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen, Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

6.2.3 Werbetürme, Pylone oder vergleichbare Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen die für das entsprechende Baufenster festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten.

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

6.3.1 Einfriedungen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3.2 Hecken und aneinander schließende Gehölze gelten als Einfriedung.

6.3.3 Einfriedungen sind **[entfallen: „...entlang der öffentlichen Verkehrsflächen...“]** bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. **[entfallen: „Im Übrigen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.“] Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen über 1,20 m Höhe sind unzulässig.**

6.3.4 Maßgeblicher Punkt für die Ermittlung der Höhe gem. Ziffer 6.3.3 ist der höchste Punkt der Einfriedung.

6.3.5 Bezugspunkt für die Messung von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßen- bzw. Gehweg-Rand).

- 6.3.6 Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen, welche nicht entlang der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, ist die **unmittelbar angrenzende** mittlere natürliche Geländeoberfläche **[entfallen: „...an der Grundstücksgrenze.“]**.
- 6.4 Nicht bebaute Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Versiegelte nicht überbaute Freiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigem Betonpflaster oder Vergleichbarem zu befestigen.
- 6.5 Mobilfunk (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 und 6 LBauO)
Anlagen, Einrichtungen und Dachaufbauten für den Mobilfunkbetrieb sind unzulässig.

7 Hinweise

- 7.1 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern oder zu verwerten. Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 13 ff. Allgemeine Entwässerungssatzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße (AllgE) wird verwiesen.
- 7.2 Bei der Vergabe von vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie für die späteren Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.
- 7.3 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes 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 unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 7.4 Ziffer 7.2 und 7.3 entbinden den Bauträger/Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- 7.5 Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers/ Bauherrn finanzielle Beträge für die Maßnahmen erforderlich.
- 7.6 Zum Umgang mit jedweden Bodenbewegungen, Erdaushüben o.ä. wird auf die einschlägigen (gesetzlichen) Vorgaben, insbesondere des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 für Rheinland-Pfalz verwiesen.
- 7.7 Konkrete Verdachtsmomente bzgl. des Vorhandenseins von Kampfmitteln im Plangebiet bestehen derzeit nicht. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang jedoch nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners/ Bauherren zu veranlassen.
- 7.8 **Die der Planung zu Grunde gelegten Gesetze und Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße (Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen, Abteilung Stadtplanung, Amalienstraße 6, 67434 Neustadt an der Weinstraße) während der Dienstzeiten eingesehen werden.**

Neustadt an der Weinstraße, den

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

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister