



Ergänzungssatzung-Entwurf
"Südlich der Feldstraße"

im Ortsbezirk Geinsheim

Satzungstext

September 2016

Fassung zum Satzungsbeschluss

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen

Abt. 220 Stadtplanung

Amalienstraße 6

67434 Neustadt an der Weinstraße

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722),

in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und der

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

und nach § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 477)

sowie nach § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

und unter Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

hat der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße in seiner Sitzung am xx.xx.2016 folgende

Satzung

beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst den nördlichen Teil der südlich an die Feldstraße angrenzenden Flurstücke, beginnend an der östlichen Grenze des Flurstücks 1141 im Westen bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 1113/4 im Osten, bis zu einer Tiefe von 47,3 – 50 m, sowie den nördlich angrenzenden Teil der Feldstraße.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird begrenzt:

Im Norden

durch die nördliche Grenze der Feldstraße (teilweise, Flurstücke 1141/4 und 1141/5)

Im Osten

durch die westliche Grenze des Flurstücks 1113/4 sowie deren geradlinige Verlängerung über die Feldstraße nach Norden

Im Süden

durch eine Linie von der östlichen Grenze des Flurstücks 1141 im senkrechten Abstand von 55,6 m zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 1142/2 bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 1113/4 in einem senkrechten Abstand von 55 m südlich der südwestlichen Ecke des Flurstücks 1113/3

Im Westen

durch die östliche Grenze des Flurstücks 1141 (teilweise) sowie deren geradlinige Verlängerung über die Feldstraße nach Norden.

Die Ergänzungssatzung umfasst damit jeweils einen Teil der Flurstücke: 1114, 1114/2, 1115, 1116, 1117, 1118/5, 1118/6, 1120/2, 1141/4 (Feldstraße), 1141/5 (Feldstraße), 1142, 1143, 1144, 1144/2, 1145/3, 1145/5 und 1146.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der dieser Satzung beigefügten Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung besteht aus

-) der Planzeichnung
-) dem Satzungstext.

Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3

Einbeziehung in den Innenbereich

Die Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung werden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 4

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Absatz 1, 2 und 3 BauGB, sowie nach den ergänzenden Festsetzungen der Satzung.

§ 5

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. Zur Berechnung der GRZ wird nur der Teil des Flurstückes herangezogen, der sich im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche befindet.

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

Die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen als Abstand zwischen der Oberkante des Straßenbelags der Feldstraße in der Mitte des Baugrundstücks und der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 7,00 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen als Abstand zwischen der Oberkante des Straßenbelags der Feldstraße in der Mitte des Baugrundstücks und dem höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 11,00 m.

Private Grünfläche / Anpflanzung von Bäumen

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit je einem standortgerechten und heimischem Laubbaum oder einem standortgerechten Obstbaum je 100 m² (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) zu bepflanzen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist so anzuordnen, dass zur südlich angrenzenden offenen Landschaft eine geschlossene Eingrünung entsteht.

In den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten und bei Verlust in Pflanzdichte und Pflanzqualität gemäß der zu vorigen Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu ersetzen.

§ 6

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern ist unzulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 2,50 m, gemessen über dem angrenzenden natürlichen Gelände, nicht überschreiten.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

§ 7

Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße in Kraft.

§ 8

Hinweise zur Ergänzungssatzung

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 WHG zur Versickerung zu bringen. Das Konzept zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der SGD Süd. Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt als zuständige Behörde abzustimmen.

Artenschutz

Bei allen baulichen Maßnahmen oder Rodungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten.

Es sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu beachten und durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahmen Vögel

Die Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände und die Rodung der Bäume sind außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar vorzunehmen - die baubedingte Zerstörung von Brutstätten und Quartieren und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere werden so vermieden.

Vermeidungsmaßnahmen Reptilien

Vor Baubeginn ist zu prüfen, ob auf dem Obstgrünland, Flurstücke 1145/3, 1145/5 und 1146, Eidechsen leben. Falls ja, sind die Tiere umzusiedeln oder zu vergrämen. Das Einwandern von Tieren auf das Baufeld ist durch geeignete Maßnahmen (Stellung Reptilienzaun) zu verhindern.

Soweit eine Umsiedlung von Eidechsen erforderlich wird, ist hierfür eine artenschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße einzuholen.

Bodenschutz

Sollten sich Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

Neustadt an der Weinstraße, den

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister