

Ausschuss Bau, Planung
und Verkehr -
Bebauungsplan
„Generalzolldirektion an der
Theodor-Haubach-Straße“



Kreisfreie Stadt Neustadt a. d. Wstr. | 12.05.2022

Bestandssituation

Luftbild mit Geltungsbereich

Größe des Plangebietes ca. 1,02 ha

Begrenzung

- Im Norden durch Landwirtschaftsweg
- Im Süden durch Theodor-Haubach-Straße
- Im Osten durch eine landwirtschaftliche Hofstelle
- Im Westen das Betonwerk der Heidelberger Beton AG



Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

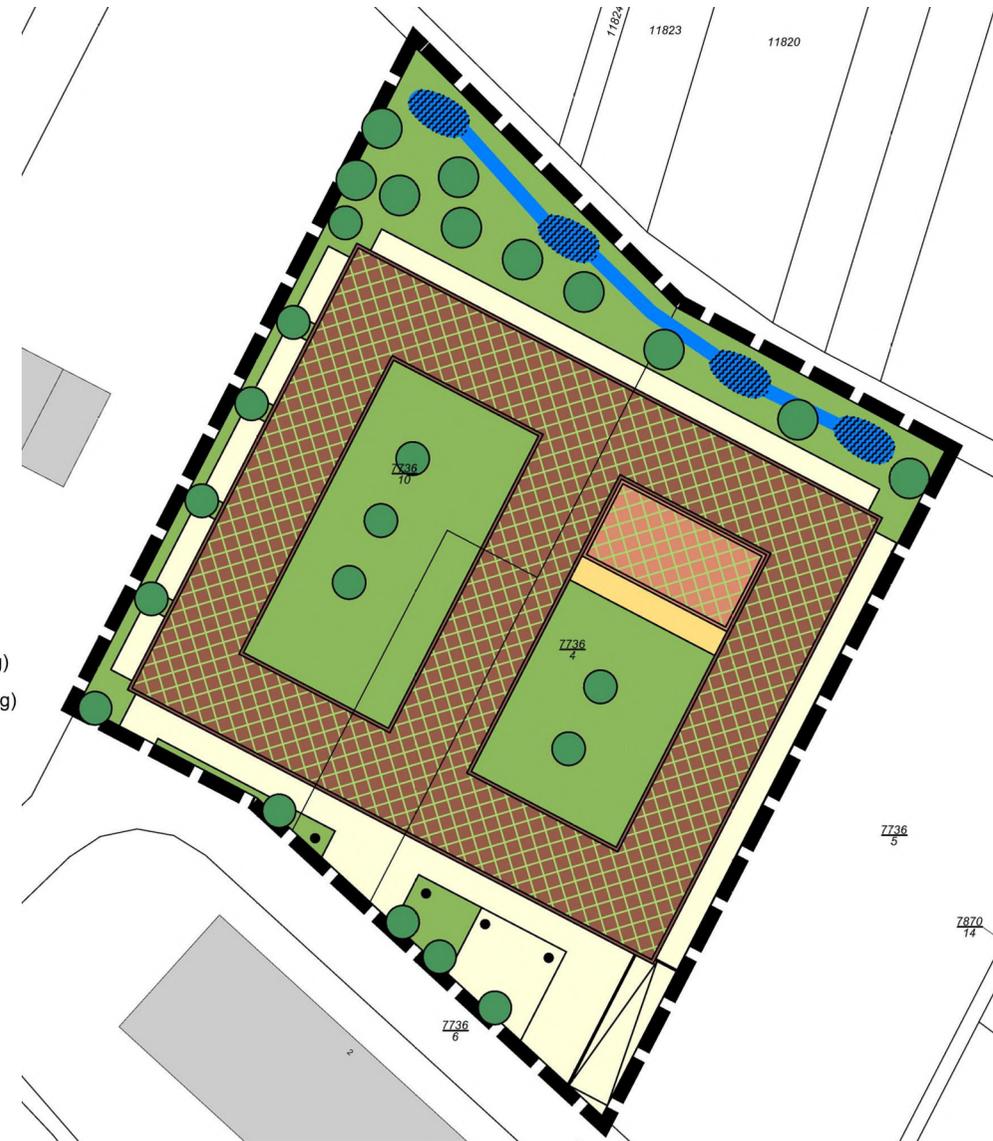
Vorhaben- und Erschließungsplan

Größe des Plangebietes ca. 1,02 ha

- 0,18 ha private Grünfläche außerhalb des Gebäudes
- 0,46 ha Gründächer
(davon 0,04 ha Gastronomiebetrieb)
- 0,20 ha „grüne“ Innenhöfe
- 0,18 ha Zufahrten und Stellplätze außerhalb des Gebäudes
- Fläche Tiefgarage: 0,33 ha
- Stellplätze gesamt: 252
(davon 87 in Tiefgarage)

Zeichenerklärung

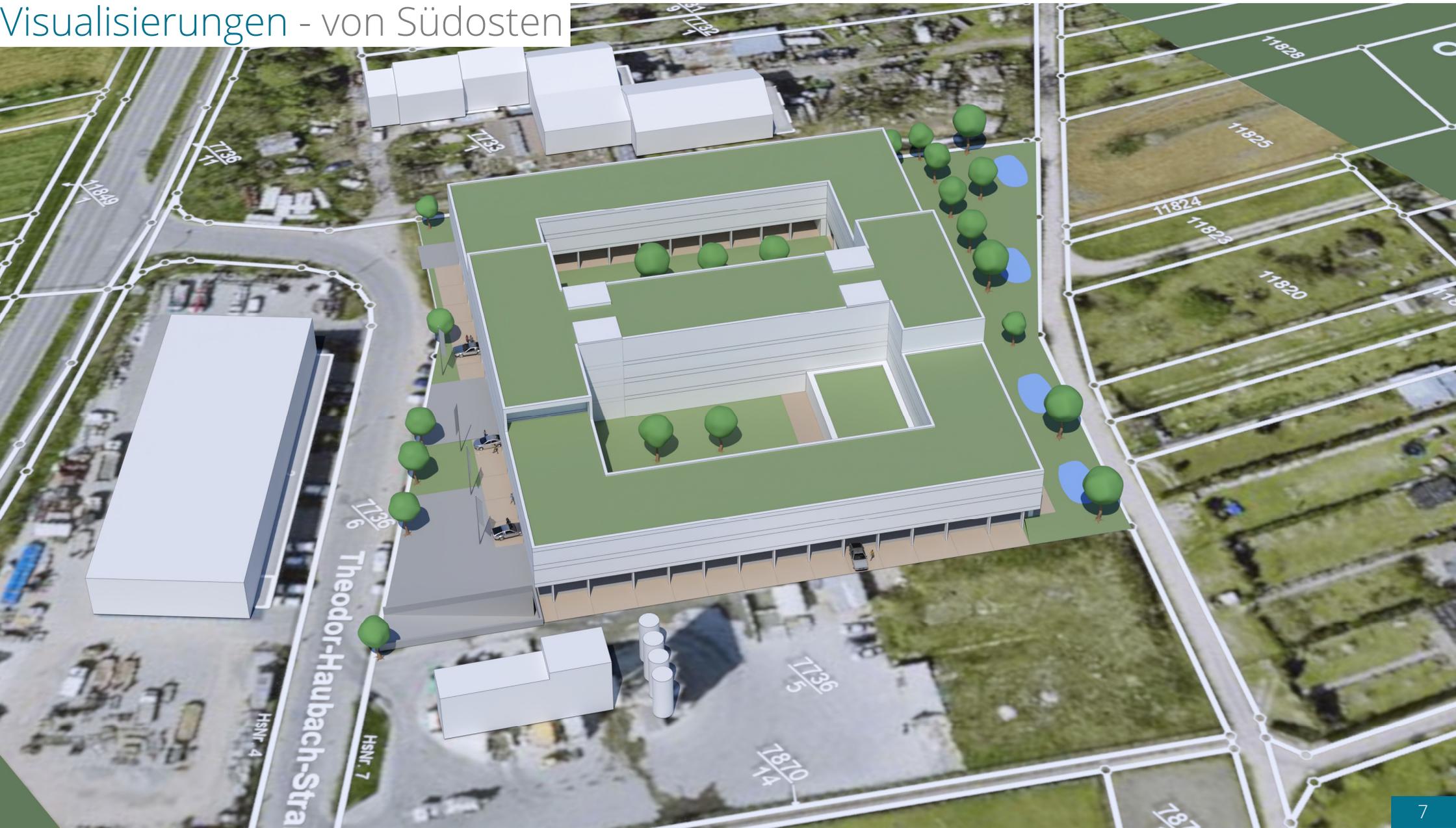
	Bürogebäude GZD (mit Grünbedachung)
	Gastronomiebetrieb (mit Grünbedachung)
	Verkehrsflächen
	begrünte Freiflächen
	geplante Regenrückhalteflächen
	Bäume
	Standort Fahnenmasten
	Terrasse Gastronomie
	Zufahrt Tiefgarage
	Geltungsbereich des B-Planes
	bestehende Gebäude
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern



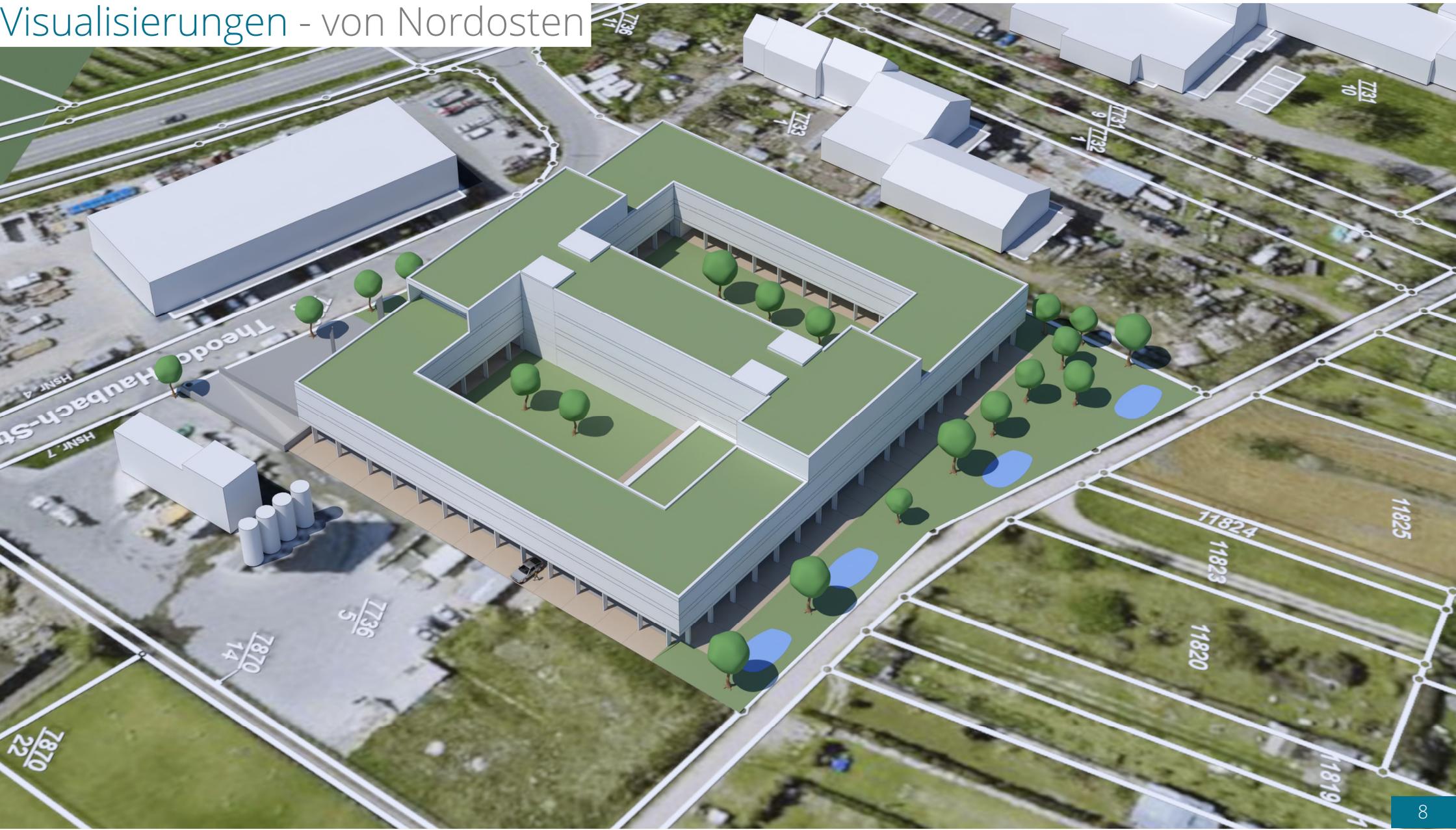
Visualisierungen - von Südwesten



Visualisierungen - von Südosten



Visualisierungen - von Nordosten



Visualisierungen - von Norden



Visualisierungen - von Nordwesten



Bebauungsplan - Vorentwurf

Bebauungsplan - Vorentwurf

Größe des Plangebietes ca. 1,02 ha:

- 0,10 ha private Grünfläche
(davon 0,06 ha Regenrückhaltung)
- 0,92 ha Baugrundstück
(davon 0,70 ha überbaubare Fläche)

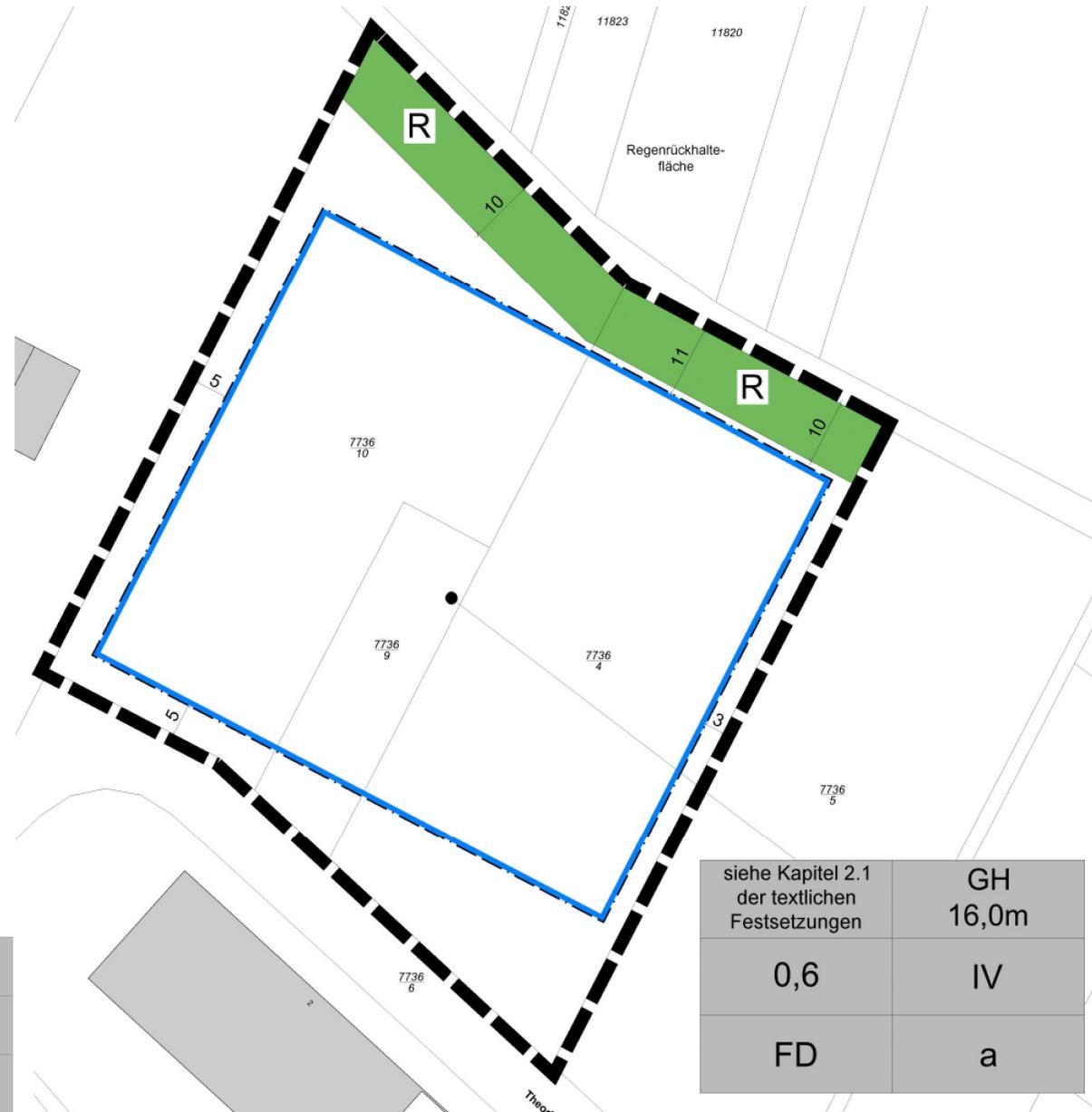
Zeichenerklärung

"Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist".

-  private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
-  Standort Regenrückhaltefläche (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)
-  Abgrenzung des Geltungsbereiches
-  bestehende Gebäude

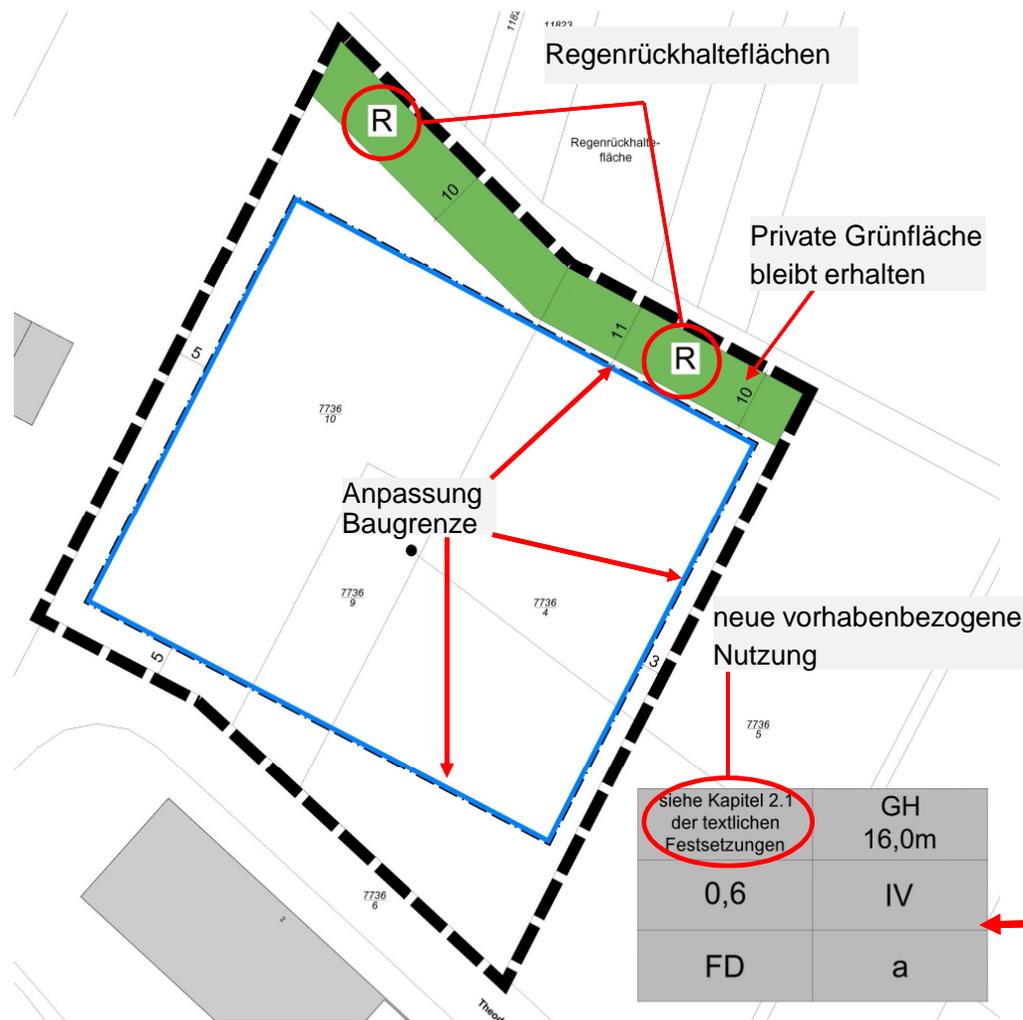
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Außenwandhöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Dachform, Dachneigung	Zahl der Vollgeschosse

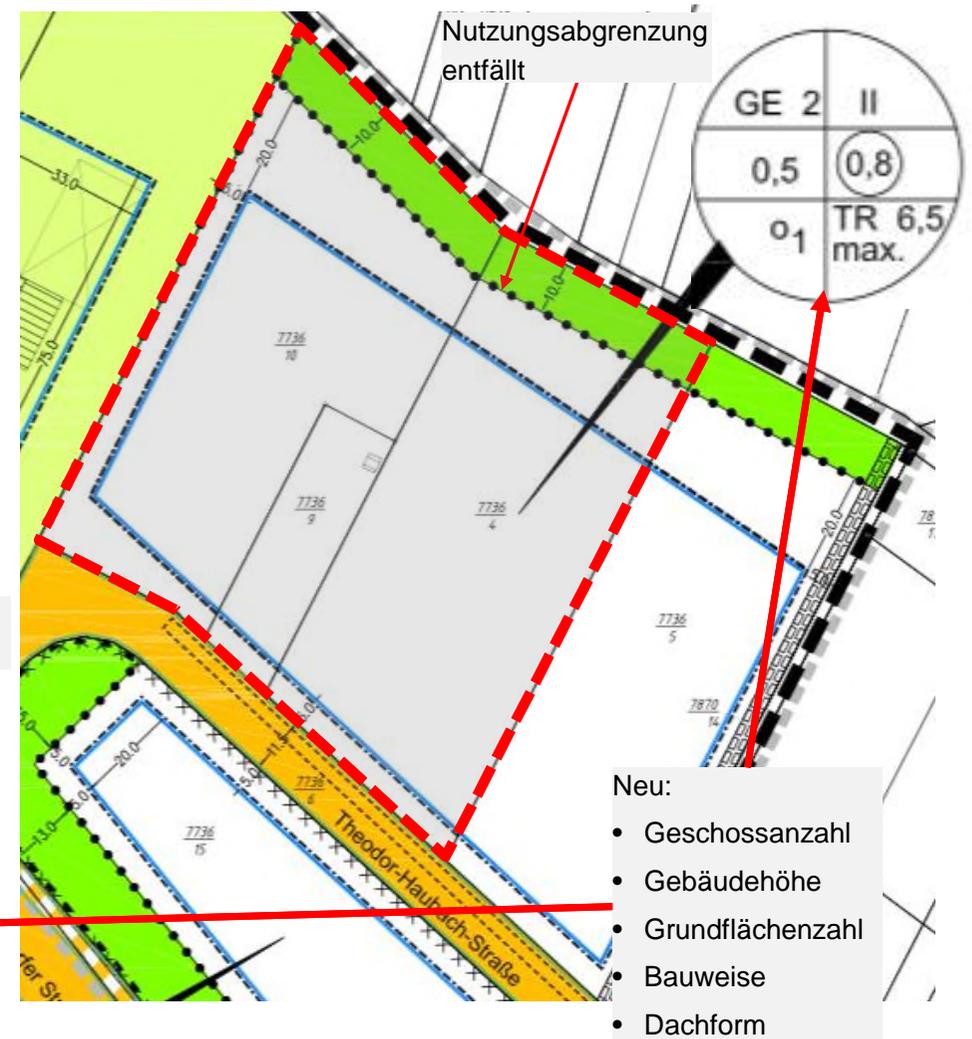


Gegenüberstellung „Bestand-Planung“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Rechtskräftiger Bebauungsplan



Textliche Festsetzung - Vorentwurf

1. Bedingte Festsetzung

- nur das konkrete Vorhaben ist zulässig (-> daher **vorhabenbezogener** B-Plan)

2. Art der baulichen Nutzung

- Büro-/Verwaltungsgebäude mit Zufahrten/Zuwegungen
 - + Gastronomiebetrieb bis 180 m²
 - + Stellplatzanlage und Tiefgarage

3. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ: 0,6 (maximal 0,8 möglich)
- Gebäudehöhe maximal 16,00 m (TA + 1,00 m; Photovoltaik ausgenommen)

4. Bauweise

- abweichend (nach § 22 Abs. 2 BauNVO) -> Gebäudelängen > 50 m
- Grenzabstände nach LBauO müssen eingehalten werden

5. Stellplätze/Tiefgarage

- außerhalb der Baugrenzen zugelassen, dürfen nicht direkt von der Straße aus erschlossen werden
- dürfen nicht auf festgesetzten Pflanz-/Grünflächen errichtet werden

6. Rückhaltung von Niederschlagswasser

- anfallender Niederschlag ist auf dem Grundstück selbst zu verwerten
- technische Versickerungsanlagen dürfen dafür auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden

7. Grünflächen

- innerhalb Grünflächen keine Bebauung möglich
- ausschließlich Freiflächen-/ oder Gartennutzung vorgesehen, Versickerungsanlagen sind erlaubt

8. Maßnahmen

- teildurchlässige Stellplätze
- insektenfreundliche Beleuchtung
- Baumanpflanzung/Strauchanpflanzung
 - je 300 m² ein standortgerechter Laubbaum oder 10 m² Strauchpflanzung
 - mit angerechnet:
 - je 6 Stellplätze ein Baum
 - 10 Bäume innerhalb der privaten Grünfläche im Norden
 - 4 Bäume entlang der Grenze zur Theodor-Haubach-Straße

- min. 80% Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung (ab zusammenhängende Fassadenfläche von 50 m²)
- Begrünung von allen Freiflächen (auch innerhalb der überbaubaren Fläche, mind. 20%)
 - Verbot von Schottergärten

9. Anlagen – erneuerbare Energien

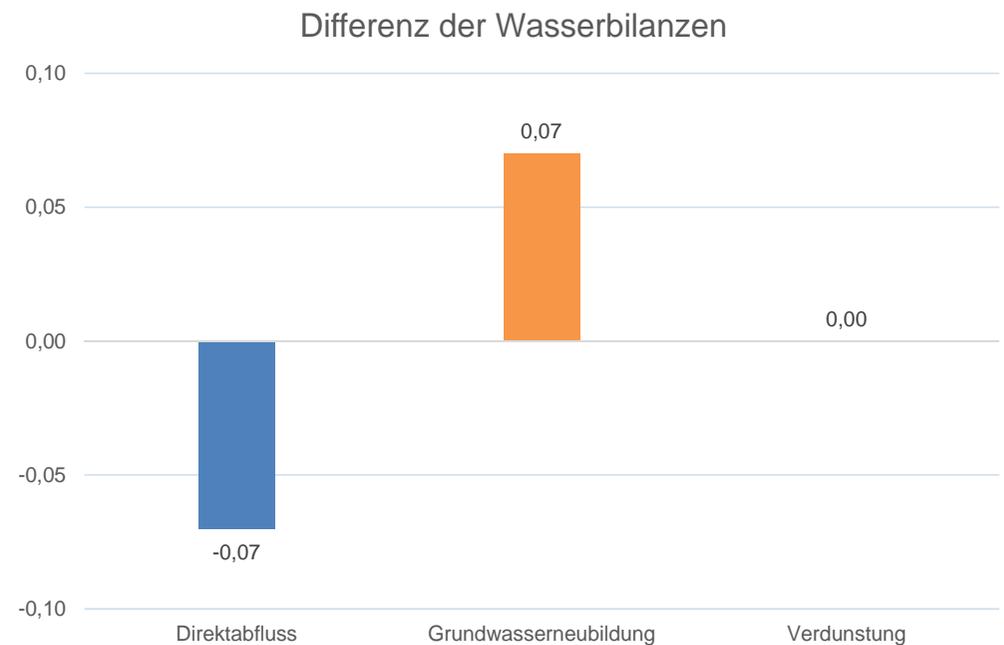
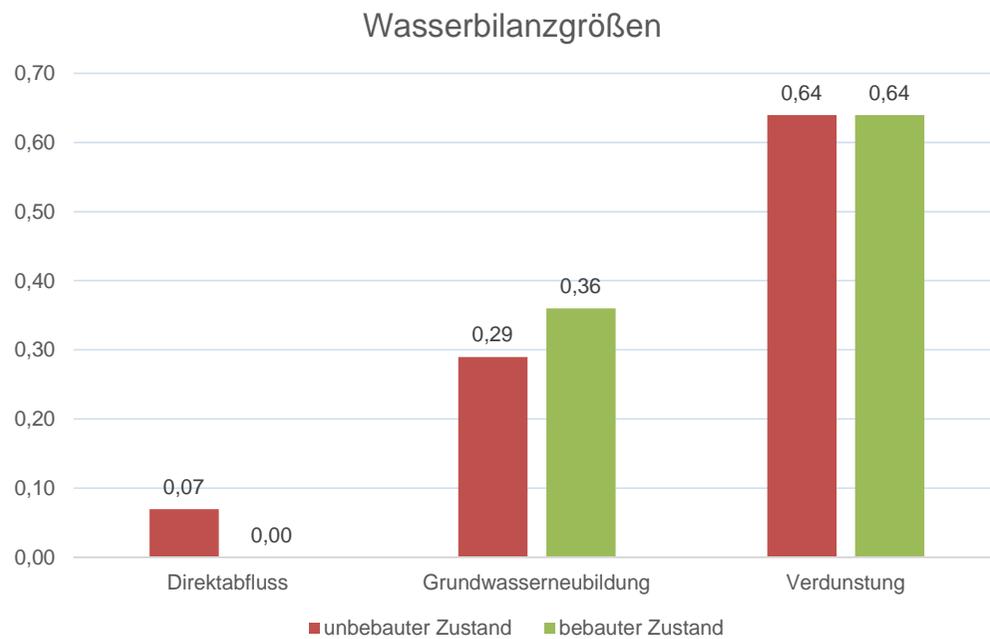
- 60% der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen (Kombination mit Grünflächen der Dächer möglich)

10. Örtliche Bauvorschriften

- **Gestaltung:**
 - Verbot greller Farben auf Außenfassade
 - Flachdach bzw. flachgeneigte Dächer (bis 5°)
 - Freiflächen vom Baugrundstück sind zu begrünen
- **Einfriedungen:**
 - Vorgaben nach der LBauO und Nachbarschaftsrecht RLP (bis zu 2,00 m)
 - zur Theodor-Haubach-Straße hin maximal 1,20 m
 - Verbot von Maschendrahtzäunen sowie von Mauern und sonstigen geschlossenen Zäunen über 0,50 m Höhe

Wasserbilanzierung

Wasserbilanzierung (nach DWA-M 102-4/BWK-M 3-4)

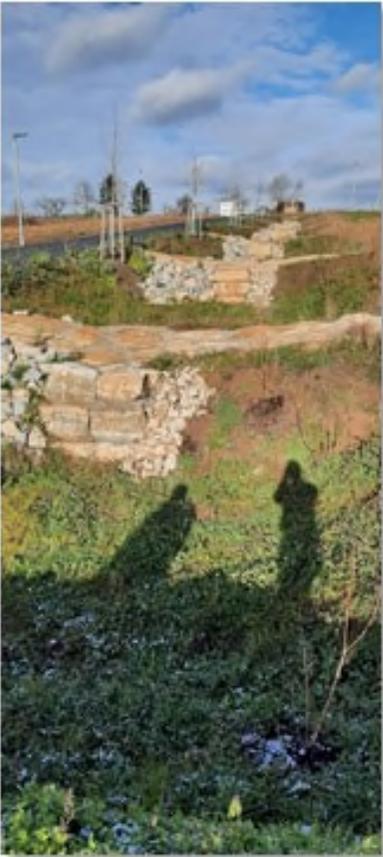


Quelle / Grundlagen:

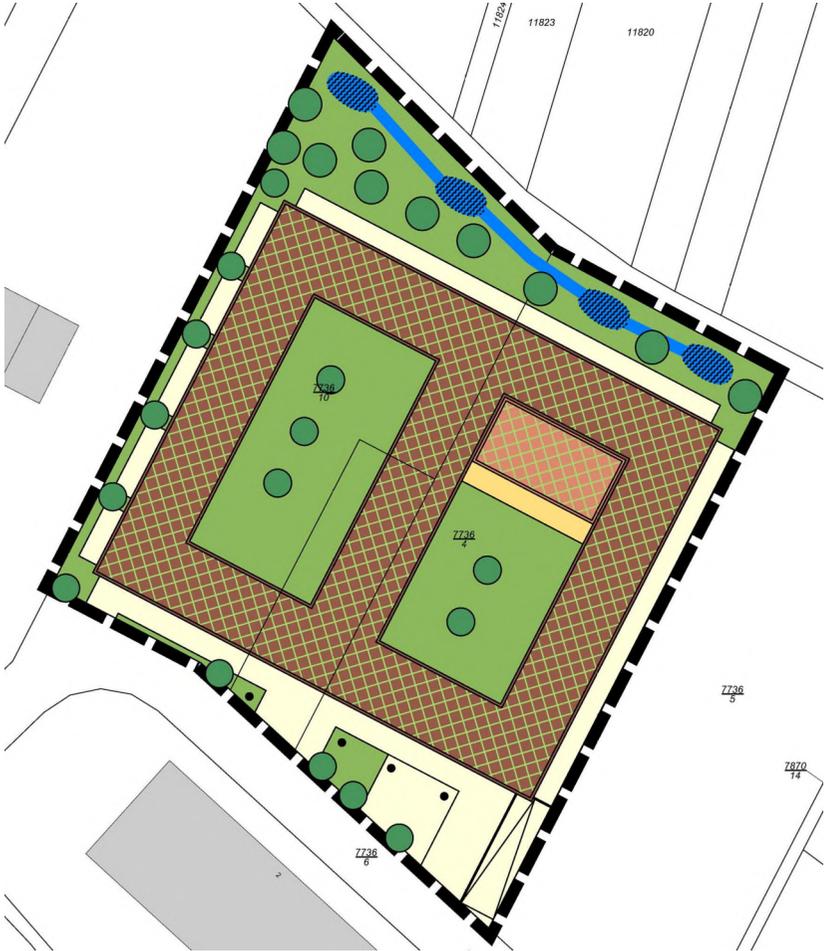
unbebaute Fläche: Hydrologischer Atlas von Deutschland – Bundesanstalt für Gewässerkunde

bebaute Fläche: Berechnung nach DWA-M 102-4

Niederschlagswasserkonzept



Beispiel für ein Mulden-Rigolen-System



Vielen Dank!



Kontakt

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Architekten, Stadt- und Umweltplaner
Am Storrenacker 1b
76139 Karlsruhe

Phone: +49 (0) 721 / 96 23 2 - 70

Fax: +49 (0) 721 / 96 23 2 - 46

1 Bedingte Festsetzung

(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 Im Rahmen der Nummer 2 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages sind zulässig.

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Zulässig ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit dazugehörigen erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen. Ein Gastronomiebetrieb mit einer Gastraumfläche von maximal 180 m² und bis zu 80 Sitzplätzen im Innen- und 40 Sitzplätzen im Außenbereich sowie die dazugehörigen erforderlichen Nebenräume (Küche, sanitäre Anlagen, o.ä.). Im Außenbereich ist eine Terrasse bis zu 100 m² zulässig. Weiterhin ist eine Tiefgarage und eine Stellplatzanlage, die im geplanten Gebäudekomplex integriert ist, sowie alle hierzu erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung festgesetzt durch

3.1.1 die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

3.1.2 die Höhe baulicher Anlagen, gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, als maximale Gebäudehöhe (GH). Als Gebäudehöhe (GH) gilt der höchste Punkt einer baulichen Anlage über der Bezugshöhe NHN, gemessen am höchsten Punkt der Oberkante der obersten Geschossdecke bzw. der Dachhaut.

3.2 Auf den Dachflächen ist eine Überschreitung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um jeweils maximal 1,00 m zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

4.1 Die Bauweise wird in der Planzeichnung festgesetzt.

4.1.1 Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge des Gebäudes darf somit über 50 m betragen.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung bestimmt durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

5 Stellplätze und Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12)

5.1 Stellplätze und Tiefgarage dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden.

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

5.3 Stellplätze dürfen nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen und/oder Pflanzflächen errichtet werden.

6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 6.1 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser (insbesondere von Dachflächen) ist auf dem Grundstück selbst zu verwerten.
- 6.2 Das Niederschlagsbewirtschaftungskonzept sowie die Versickerung und Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
- 6.3 Versickerungsanlagen auf dem Grundstück dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind von jeglicher baulichen Nutzung und Versiegelung freizuhalten.
- 7.2 Private Grünflächen sind ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und dürfen weder bebaut noch unterbaut werden. Auf den privaten Grünflächen sind auch keine Nebenanlagen wie bspw. Stellplätze zulässig. Eine Nutzung als Lager- und Abstellplätze ist ebenfalls unzulässig. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Empfehlungsliste siehe Hinweis Ziffer 12.1.1).
- 7.3 Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind Versickerungsflächen zulässig. Zu diesem Zweck werden die Grünflächen mit einem Mulden-Rigolen-System mit einer versehen, in denen das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunsten und versickern kann.

- 8 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) sowie **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.1 **Beschaffenheit von nicht überdachten Stellplätzen**
 - 8.1.1 Neue nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungsweisen erfordern.
- 8.2 **Beleuchtung**
 - 8.2.1 Zu verwenden sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K (warmweiß).

8.3 Anpflanzung

- 8.3.1 Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind von Versiegelung freizuhalten sowie zu begrünen und zu unterhalten.
- 8.3.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen oder 10 m² Strauchpflanzungen (mindestens 5 Stück) herzustellen. Die nach der Festsetzung mit der Ziffer 8.3.3 bis 8.3.5 vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.
- 8.3.3 Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern.
- 8.3.4 In der privaten Grünfläche im Norden sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- 8.3.5 Entlang der Theodor-Haubach-Straße sind mindestens 4 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

- 8.3.6 Baumpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, Wurzelraum min. 12 m³.
- 8.3.7 Strauchpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: dreimal verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 70 – 100 cm.
- 8.3.8 Dachflächen sind zu mindestens 80 % zu begrünen, soweit sie nicht für den Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden. Die Begrünungsflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substratdicke muss mindestens 20 cm betragen.
- 8.3.9 Geschlossene Außenwände mit mehr als 50 m² zusammenhängender Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Genehmigte Werbeanlagen sowie Fensterflächen und Türen zählen nicht als zusammenhängende Fassadenfläche.
- 8.3.10 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen. Schottergärten sind unzulässig.

9 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

9.1 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zu mindestens 60% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

10.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.1.1 Die Verwendung von grellen Farben (z. B. Neonfarben) für die Außenfassaden ist unzulässig. Alle baulichen Anlagen sind (im Hauptfarbton) in gedeckten, im Spektrum der Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen.

10.1.2 Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung sind zulässig.

10.2 **Gestaltung der unbebauten Flächen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

10.2.1 Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d. h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden (Pflanzempfehlung siehe Hinweis Ziffer 12.1.1).

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

10.3.1 Grundsätzlich sind für Einfriedungen die Bestimmungen der LBauO sowie des Landesnachbarschaftsrechtsgesetzes RLP zu beachten.

10.3.2 Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedungen.

10.3.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu den vorderen Baugrenzen sind Einfriedungen bis zu 1,20 m Höhe zulässig.

10.3.4 Einfriedungen über 0,50 m Höhe dürfen nicht als Mauern oder als geschlossene Zäune ausgeführt werden. Für Einfriedungen entlang der Straßen und Wege ist Maschendraht nicht zugelassen.