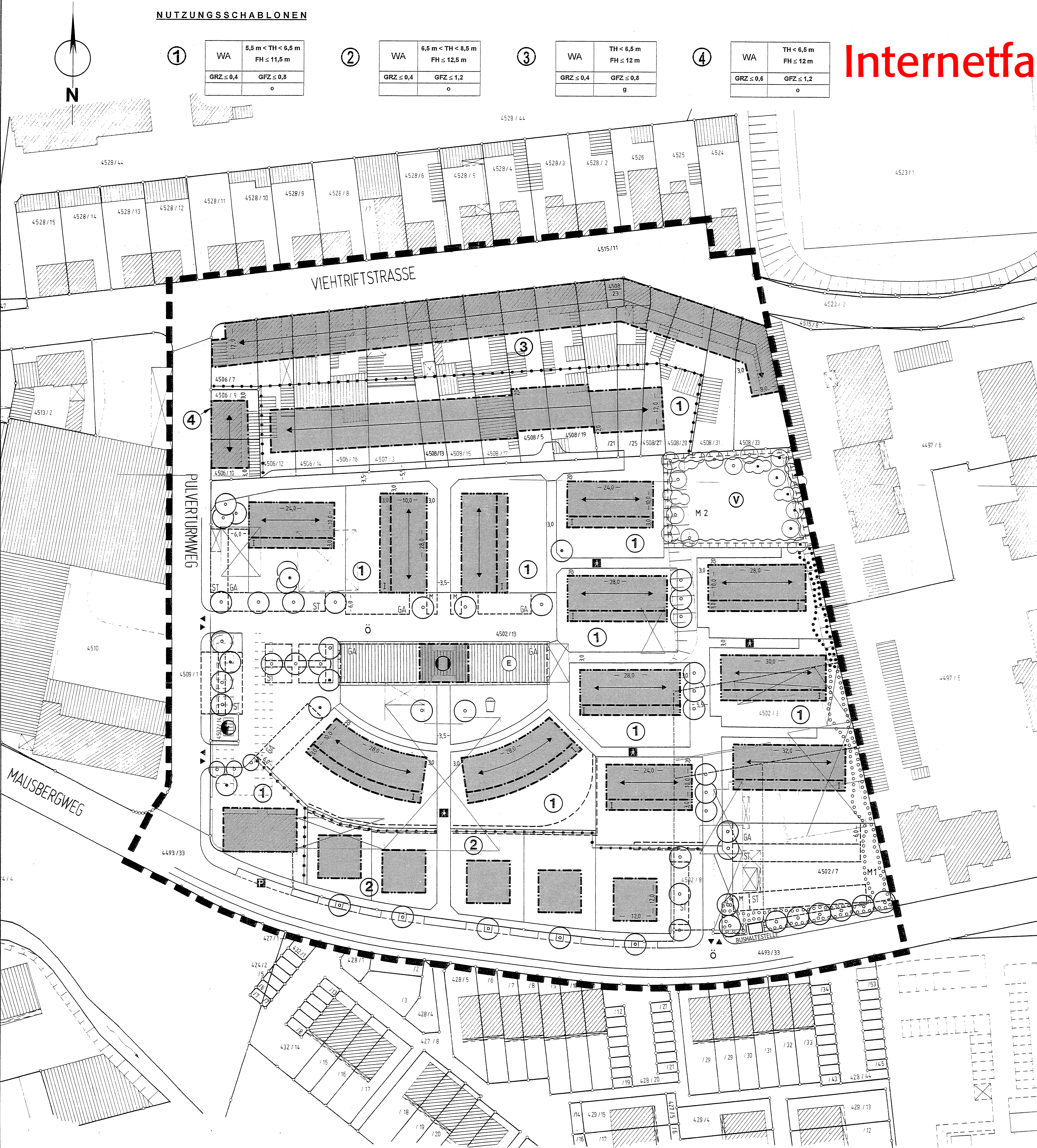




Internetfassung

LEGENDE

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

WA Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Einschränkung gem. Satzungstext

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

GRZ / GFZ Grundflächenzahl / Geschöflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH / FH Trauf- / Firsthöhe

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o / g offene / geschlossene Bauweise

Firstrichtung der Hauptgebäude

Baugrenze
Baulinie } überbaubare Fläche

Fläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Mülltonnen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Fußgängerbereich öffentlich
Straßenbegrenzungslinie } Straßenverkehrsfläche öffentlich
Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität Bestand
Nahwärmeverorgungsanlage geplant

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Kinderspielfeld

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Versickerungsbecken

Massnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Anzupflanzende Bäume und Sträucher
Zu erhaltende Bäume und Sträucher
siehe textliche Festsetzungen

Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmassnahmen (§ 172 Abs. 1 BauGB)

Erhaltungsbereich

Sonstige Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
--- Fläche für Oberflächenentwässerung zugunsten EBS (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenzen
Geplante Grundstücksgrenze
Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Abzubrechende Gebäude
Böschung
Grenze unterschiedlicher Nutzung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET werden die Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 3 Nm. 1, § 5 BauNVO vorgesehen sind, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Die TRAUFGHÖHE ist zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberkante der Fußgänger zu messen. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche in der Gebäudemitte. Bei Staffelgeschossen, die kein Vollgeschöb i.S. der LBauO Rh.-Pr. sind wird die Traufhöhe an der Oberkante Attika gemessen. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist für jede Gruppe eine einheitliche Traufhöhe zwischen mindestens 5,50 m und maximal 6,50 m zu wählen.

Die FIRSTHÖHE ist zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze und dem Dachfirst zu messen. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche in der Gebäudemitte.

Bei der Ermittlung von GRZ und GFZ können, entsprechend dem § 21a Abs. 2 BauNVO, der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO, Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen werden.

AUSNAHME: Gebäude, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügen, dürfen von dieser Festsetzung abweichend unterhalten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Terrassen und Pergolen sowie Gartengerätehäuser bis zu 10 m² umbauten Raumes dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

Hauptgebäude und Nebenanlagen, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügen, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen erhalten werden.

4. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Grundstücke muss mindestens 175 m² betragen. Die Mindestbreite der Grundstücke beträgt 7,0 m.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der speziell ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Stellplatzbedarf nicht auf den vorgenannten Flächen gedeckt werden kann.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet ist in Wohngebäuden maximal 1 Wohneinheit je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zulässig.

7. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Grundstücke ist dem Fernliegniveau der jeweiligen Erschließungsstraße anzupassen. Diese Höhenlage ist als Geländeoberhöhe im Sinne der LBauO.

8. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

M1 Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens dreireihige Strauchpflanzung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

M2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine naturnahe wechseltfeuchte Mulde zur Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen. Es ist eine Standortgerechte Wieseneinssaat vorzunehmen, die Randbereiche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Die Stellplätze und Fußwege im Plangebiet sind ausschließlich in wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Das auf den Grundstücken im Plangebiet auftretende Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern oder innerhalb der ausgewiesenen Flächen oberflächlich zur Sickermulde am Nord-Ost-Rand des Plangebietes zu leiten.

Das auf den versiegelten Verkehrsflächen auftretende Niederschlagswasser ist innerhalb des Straßenbegleitgrüns zu versickern.

Innerhalb der entsiegelten Bereiche ist der Boden aufzuarbeiten und zu lockern.

Vor Baubeginn ist der Oberboden abzuschleiben und zur Wiederverwendung auf flachen Mieten zu lagern.

Die unbebauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein einheimisches standortgerechtes Gehölz je Grundstück anzupflanzen.

Rodungsarbeiten im Plangebiet sollen nach Möglichkeit außerhalb der Brutperiode heimischer Vögel durchgeführt werden.

Auf einer Teilfläche von 2.400 m² des Flurstücks 5177/28 („Stückewiese“) wird eine externe Ausgleichsmaßnahme nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Planungsbetrages durchgeführt. Die Flächen sind zu extensivieren und als Feucht- und Strotmawiesen anzulegen.

9. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die innerhalb der öffentlichen Flächen festgesetzten Begrünungen werden den öffentlichen Verkehrsflächen als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Die externe Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche von 2.400 m² des Flurstücks 5177/28 wird als Ausgleichsmaßnahme den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform Für Doppel- und Reihenhäuser sind die Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachform einheitlich zu wählen.

Aussenanlagen Werbeanlagen dürfen keine Einfriedigungen vorgenommen werden. Die befestigten Flächen sind hier den öffentlichen Bodenbelägen anzupassen.

Im rückwärtigen Teil und zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Abgrenzungen in Form von Mauern und geschlossenen Zäunen nur bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Die Art der Abgrenzung ist für die jeweiligen Hausgruppen im Rahmen der Gesamtplanung darzustellen.

Werbeanlagen Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,4 m² zulässig.

Hinweise

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Darin sind die gründerischen und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten und insbesondere der Baumbestand nachzuweisen.

Einfriedigungen sollten nur in Form von lebenden Hecken gestaltet werden.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Fernmeldeamt in Neustadt frühestmöglich, mindestens neun Wochen vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

In dem Gebiet des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei der Bauausführung ist dieses zu berücksichtigen.

Mindestens drei Wochen vor Beginn aller Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfarrgasse 10 in Speyer, zu unterrichten. Jeder zugehörige archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die im Zuge des Vorhabens erforderlichen Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund im Bereich der Altstandortfläche (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u. ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

Treten bei den Arbeiten gefährverdächtige Umstände auf, z. B. Verunreinigungen des Bodens in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt - Regionalstelle Wasserversorgung hierüber in Kenntnis zu setzen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern. Im Hinblick auf die erforderliche werdende bodenschutz-(altlasten-)rechtliche Neubewertung ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als für das Bodenschutz-(Altlasten-)recht zuständige Behörde einzuschalten.

Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 (2) LAbwAG: Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbwAG) v. 24.1998 (GVBl. v. 14.4.98) sind Eigentümer und Besitzer von Altstandorten verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit (für den einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts (Bundes-Bodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Da es sich hier um eine Fläche handelt, auf der ehemals mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (wenn auch in geringem Maße) und lokale Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und unzulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über den Altstandort, insbesondere über die Art und Verteilung der zu erwartenden Schadstoffe, so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedlich belastete Materialien sind getrennt zu halten und ggf. Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Sieben, Sortieren, Feinsieben) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung:

Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-TR), Stand: 5.9.1995, LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten. Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (unbelasteter oder belasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung hat nach den LAGA-TR zu erfolgen.

Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z1.1-Werte nicht überschritten werden.

Bei Überschreitung der Z1.1-Werte ist die Schadlosigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. (Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z1.2-Massen (Gehalte > Z1.1 und < Z1.2) und von Z2-Massen (Gehalte > Z1.2 und < Z2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z. Zt. nicht gegeben (z. B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.)

Hinweise zur Aushubabseilung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i. S. d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig (EAK-Schlüssel 17 05 99 D1 und 17 01 99 D1) und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z. B. Verunreinigungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umweltschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhaltens- und Arbeits-sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserversorgung rechtzeitig vorher anzuzeigen. Dem Amt ist Gelegenheit zu öffentlichen Konsultationen zu geben.

1. DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-PLANES WURDE VOM STADTRAT AM 15.07.1993 GEMÄSS § 2 (1) BauGB BESCHLOSSEN.	7. DER SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BauGB (BEBAUUNGSPLAN EINSCHLIESSLICH TEXTLICHER FESTSETZUNGEN) ERFOLGTE DURCH DEN STADTRAT AM 15.02.2001.
2. DIESER BESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2 (1) BauGB AM 09.08.1993 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.	8. DA DER BEBAUUNGSPLAN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ENTWICKELT WURDE, IST EIN ANZEIGE- ODER GE-NEHMIGUNGSVERFAHREN ENTBEHRlich.
3. DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 (1) BauGB WURDE IM IM FEB./MÄRZ 2000 DURCHFÜHRT.	9. DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HERMIT AUSGEFERTIGT UND ZUR BEKANNT-MACHUNG FREIGEgeben.
4. DER STADTRAT HAT DEN BEBAUUNGS-PLANENTWURF AM 13.04.2000 ANGE-NOMMEN UND DIE ÖFFENTLICHE AUS-LEGUNG BESCHLOSSEN.	AUSGEFERTIGT: 21/8/2001 fili OBERBÜRGERMEISTER
5. DIESER BESCHLUSS WURDE AM 18.04.2000 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.	10. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT DER ORTSÜBLICHEN BEKANNTMACHUNG AM 04.04.2001 RECHTSKRAFT ERLANGT.
6. DER BEBAUUNGSPLAN LAG GEMÄSS § 3 (2) BauGB IN DER ZEIT VOM 25.04.2000 BIS 26.05.2000 ÖFFENTLICH AUS.	SATZUNG GEMÄSS § 8 - 12 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 2 DER HAUPTSATZUNG VOM 01.09.1994 SOWIE § 86 Abs. 1 UND 6 LBauO

BEBAUUNGSPLAN „AM SCHLACHTHOF“

MASSTAB 1 : 500

AUFGESTELLT:

GEZEICHNET:

BEARBEITET:

LEITER DER ABTEILUNG 520:

FEBRUAR 2000

SKRYPczAK

GEHRLIN

KLEIN

FACHBEREICH 5

FACHBEREICHSL EITER