

# Internetfassung

<b>1</b>	GRZ 0,4 GFZ 0,8 TH max. + 106 m üNN FH max. + 111 m üNN Bauweise o
<b>2</b>	GRZ 0,4 GFZ 1,2 TH 6,5 m - 8,5 m FH max. 12,5 m Bauweise o
<b>3</b>	Höhe max. + 106 m üNN

## LEGENDE

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GR / GFZ Grundflächenzahl / Geschosflächenzahl

TH / FH Trauf- / Firsthöhe

m üNN m über Normal Null

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

- o offene Bauweise
- Firstschrägung der Hauptgebäude
- Baugrenze
- Baulinie
- Fläche für Nebenanlagen, Garagen(GA), Stellplätze(ST), Mülltonnen(M) § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- ▲ Ein- und Ausfahrt

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

- ▨ Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- ▩ Fußgängerbereich
- ▨ Öffentliche Parkverkehrsfläche
- P Öffentliche Parkfläche

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

- ⚡ Elektrizität Bestand
- ⚡ Nahwärmeverorgungsanlage geplant

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- ▨ öffentliche Grünfläche
- ▨ Kinderspielfeld

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- ▨ Regenrückhaltebecken

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. 25a BauGB)
- ▨ Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- ▨ Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25c BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- M1 Maßnahmen-Nummer (siehe textliche Festsetzungen)

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

- ▨ Erhaltungsbereich

Sonstige Planzeichen

- ▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- ▨ Grenze unterschiedlicher Nutzung
- ▨ Bestehende Gebäude
- ▨ Abzubrechende Gebäude
- ▨ Bestehende Grundstücksgrenze
- ▨ Aufzubauende Grundstücksgrenze
- ▨ Geplante Grundstücksgrenze (exemplarisch)
- ▨ Bemaßung

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

Die TRAUFGHÖHE ist bei den Doppelhäusern am Mausebergweg zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberkante der Fußgängerzone zu messen. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche in der Gebäudemitte. Bei den Reihenhäusern wird die Traufhöhe auf NN bezogen. Bei Staffelhäusern, die kein Vollgeschoss i.S.d. LBAuO-Rd.-Pl. sind, wird die Traufhöhe an der Oberkante der Mauer gemessen. Die FIRSTHÖHE ist zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze und dem Dachfirst zu messen. Höhenbezugspunkt bei den Häusern am Mausebergweg ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche in der Gebäudemitte. Bei den Reihenhäusern wird die Firsthöhe auf NN bezogen.

Bei der Ermittlung der HÖHE der Erker (Nutzungskategorie 3) entlang des östlichen Erschließungsweges ist die Oberkante Dachstuhl maßgebend. Bei der Ermittlung von GRZ und GFZ können, entsprechend dem § 21a Abs. 2 BauNVO, die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile außerhalb des Baugrundstücks festgesetzter Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet 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 25 m<sup>2</sup> umbaubares Raumes dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

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

Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 160 m<sup>2</sup> 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 vorgemerkten 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

7. Höhenlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Grundstücke ist dem Fertighaus der jeweiligen Erschließungsstraße anzupassen. Diese Höhenlage ist auch Geländeoberfläche 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 dreizehnlängige Strauchpflanzung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

M2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein neuartig gestaltetes Erdböden zur Rückhaltung des Niederschlagswassers anzulegen. Es ist eine standortgerechte Wiesenummauerung vorzunehmen, die Randbereiche sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Stellplätze im Plangebiet sind ausschließlich in wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Das auf das ehemalige Stallgebäude sowie auf die Rundbauung auftreffende Niederschlagswasser ist zu sammeln, über Zisternen zurückzuführen oder direkt in eine Versickerung innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielfeld - zu leiten. Überschüssiges Wasser wird über einen Überlaufanschluss in den Regenwasserkanal und dann zum Rückhaltebecken am Nord-Ost-Rand des Plangebietes geleitet. Das auf den übrigen Wohngebäuden im Plangebiet auftreffende Niederschlagswasser ist ebenfalls zu sammeln. Aus ökologischen Gründen wird hierfür empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken z.B. über Zisternen zurückzuführen. Alternativen kann es direkt über den Anschluss an den Regenwasserkanal zum Rückhaltebecken geleitet werden. Das auf den versiegelten Verkehrsflächen auftreffende Niederschlagswasser ist über oberflächige Rinnen und den angeschlossenen Regenwasserkanal zum Rückhaltebecken zu leiten. Innerhalb der entsiegelten Bereiche ist der Boden aufzuarbeiten und zu lockern.

Vor Baubeginn ist der Oberboden abzuschleuben und zur Wiederverwendung auf fachen Mieten zu lagern.

Die ungebauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

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

Auf einer Teilfläche von 2.515 m<sup>2</sup> des Flurstücks 517728 (Stücknummer) wird eine externe Ausgleichsmaßnahme nach Maßgabe des langfristigen Planungszustandes durchgeführt. Die Flächen sind zu extensivieren und als Feuch- und Stromtalwiesen anzulegen. Es sind hier auch 10 standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen.

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 zugerechnet. Die externe Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche von 2.515 m<sup>2</sup> des Flurstücks 517728 wird als Ausgleichsmaßnahme den privaten Baugrundstücken zugerechnet.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 69 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 In den Vorgrünanlagen 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 Stirnseite der Leistung bis zu einer Größe von 0,4 m<sup>2</sup> zulässig.

## Hinweise

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

2. Einfriedigungen sollen nur in Form von lebenden Hecken gestaltet werden.

3. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sind dem Fernmeldeamt in Neustadt (Einfriedigung), mindestens zwei Wochen vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

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

5. Mindestens drei Wochen vor Beginn aller Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege, Kreis Neustadt, zu informieren, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

6. In dem Zuge des Vorhabens erforderlich werdendes Ausbaggerarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund im Bereich der Altstandortfläche (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtabbau u.ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

7. Treten bei den Arbeiten gefährliche 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 - Regionale Wasserwirtschaft 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. freigesetzte 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 erforderlich werdende bodenrechtliche Verwertung oder Beseitigung ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als die für das Bodenschutz-(Altlasten-)recht zuständige Behörde einzuschalten.

Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 (2) LAMWAG, nach § 20 (2) Landwirtschafts- und Altlastenrecht (LAWAG), § 24 (1) BImSchG, § 14 (1) BImSchG und § 20 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KW-AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KW-AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz-, Grundbesitzgesetzes und des ergänzenden 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 ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung (LBAuO) zu vermeiden.

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. Stoffsätze anzuordnen (Sortierung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verwertung der Verwertstoffe, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderabfallwirtschaft (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (LAGA-TR), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Gips (LAGA-TR) und Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Schlacke (LAGA-TR) zu beachten. Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (unbelasteter oder belasteter Boden) gem. den Begriffsbildungen der LAGA-TR einzustufen (Dokumentation) und insbesondere auf die folgenden 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 Schadstofffreiheit 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 Schadstoffgehalt der Verwertung unter Beachtung der bodenschützlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z1.0-Massen (Gehalte > Z1.1 und < Z1.2) und von Z2-Massen (Gehalte > Z1.2 und < Z2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Platz 2, Z1 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 Anzeigepflicht Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenerosion und Beschädigung i. S. d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders Überwachungsbedürftig (EAN-Schlüssel 17 05 99 D1 und 17 01 99 D1) und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überwachungsbedürftigkeit anzuzeigen.

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

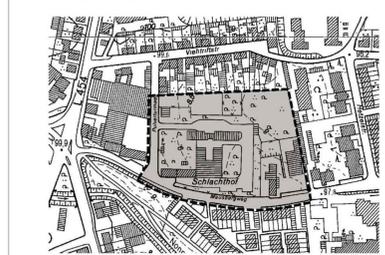
10. Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umweltschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

11. Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionale Wasserwirtschaft rechtzeitig vorher anzuzeigen. Dem Amt ist Gelegenheit zu öffentlichen Kontrollen zu geben.



Anmerkung: Bestandteil des Bebauungsplans ist die Begründung, die gesondert beigelegt ist.

## Bebauungsplan Nr. 062 A "AM SCHLACHTHOF - I. ÄNDERUNG"



1. Die Aufteilung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 20.02.2003 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
2. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 26.02.2003 öffentlich bekanntgemacht.
3. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 1 (1) BauGB entfällt im vereinfachten Verfahren.
4. Der Stadtrat hat den Bebauungsplanentwurf am 20.02.2003 angenommen und die öffentliche Auslage beschlossen.
5. Dieser Beschluss wurde am 14.03.2003 öffentlich bekanntgemacht.
6. Der Bebauungsplan lag gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 24.03.2003 bis 25.04.2003 öffentlich aus.
7. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Bebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 17.07.2003.
8. Die der Bebauungsplan aus dem Flächenordnungungsverfahren entbietet wurde, ist ein Genehmigungsverfahren entbietet.
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt und zur Bekanntmachung freigegeben. Ausgefertigt: Speyer, den 23.07.2003
10. Der Bebauungsplan hat mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.07.2003 Rechtskraft erlangt.

Dem Bebauungsplan liegt die digitale amtliche Flurkarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung RP zugrunde, ergänzt um die zusätzlichen Situa der Stadtgrundkarte 1:1000 und weitere Eintragungen aus dem städtischen Bau- und Vermessungswesen.

SATZUNG  
Gemäß §§ 9 bis 10 BauGB in Verbindung mit § 24 GemO und § 2 der Hauptsatzung vom 01.09.1994 sowie § 69 LBAuO