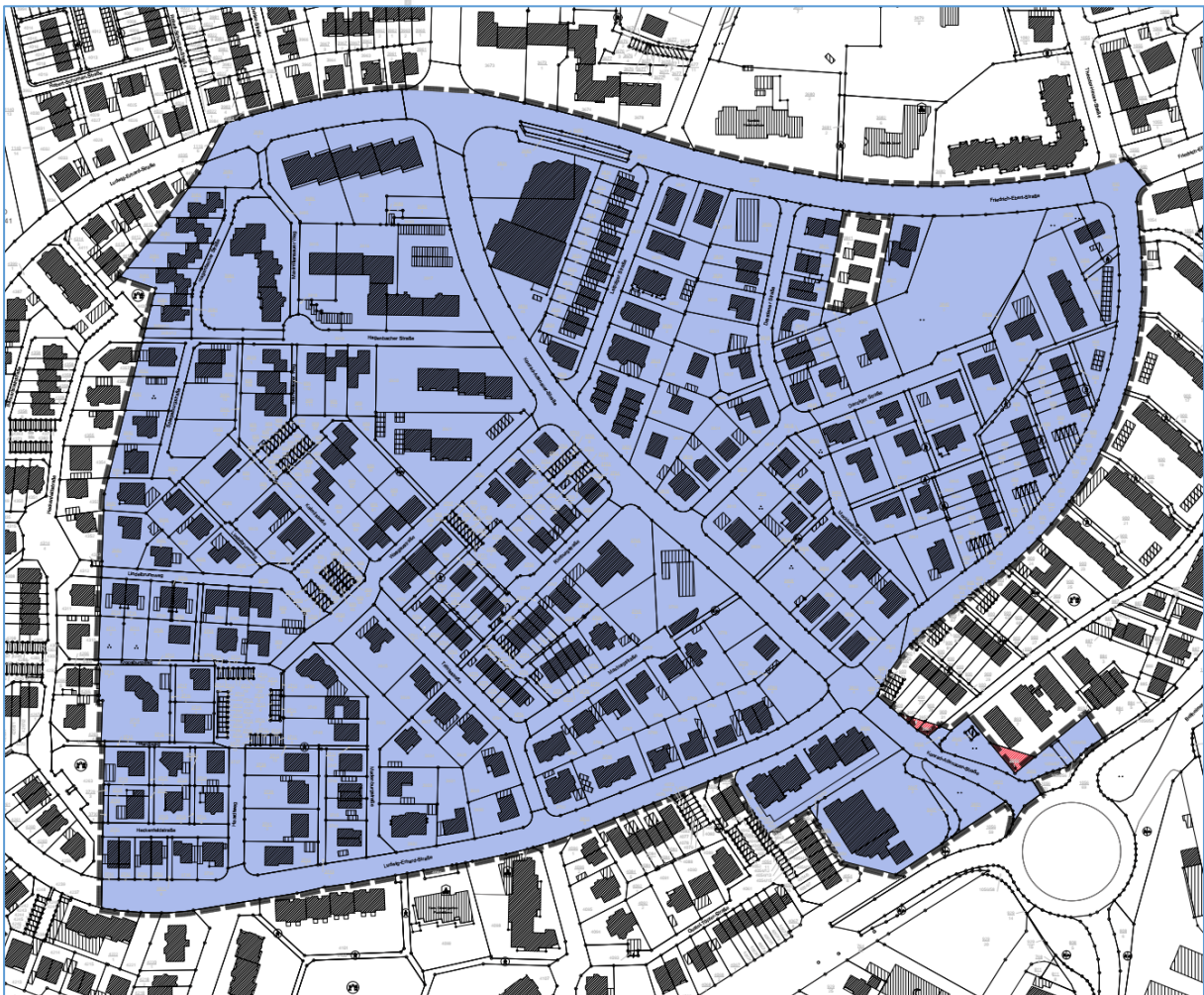


STADT GERMERSHEIM



Bebauungsplan Nr. 10

Am Bellheimer Pfad – Neufassung – Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Fassung zur Öffentlichen Auslegung

- ENTWURF -

Stand: Dezember 2025

Hinweis: Die folgenden Festsetzungen ersetzen sämtliche bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Bellheimer Pfad, 6. Änderungsplan aktualisierte Fassung“ und dessen vereinfachte Änderung im Geltungsbereich der vorliegenden Neufassung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Bellheimer Pfad – 2. Teiländerung“ bleibt hiervon ausgenommen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Die Bereiche der Nutzungsschablone WR1 – WR6 werden als **reine Wohngebiete** gem. §3 BauNVO festgesetzt.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Bereiche der Nutzungsschablone WA1 – WA3 werden als **allgemeine Wohngebiete** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Teil des Bebauungsplans.

1.1.3 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Der Bereich der Nutzungsschablone MU wird als **urbanes Gebiet** gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten¹ gemäß der ‚Sortimentsliste für Germersheim‘; innerhalb der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der genannten Liste erlaubt;
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 (6) BauNVO sind die nach § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Teil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) ist der jeweilige Eintrag in der Nutzungsschablone maßgebend. Überschreitungen der durch die in § 19 (4) BauGB aufgeführten Anlagen sind gem. § 19 (4) S. 3 BauNVO allgemein bis zu einem Wert von **0,8** zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die unterschiedlichen Gebiete gemäß Nutzungsschabloneneintrag festgesetzt. Maßgebend ist der Eintrag in der Nutzungsschablone.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maßgebend für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist der Eintrag in der Nutzungsschablone.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Maßgebend für die zulässige Bauweise ist der Eintrag in der Nutzungsschablone.

In der **offenen Bauweise (o)** werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge darf höchstens 50 m betragen.

In der **geschlossenen Bauweise (g)** werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In der **abweichenden Bauweise 1 (a1)** sind Gebäude wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung zulässig.

In der **abweichenden Bauweise 2 (a2)** sind Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

¹ siehe zu den Sortimenten Anhang 1: Sortimentsliste für Germersheim

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen i.S.d. § 23 (5) S. 2 BauNVO

(§ 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO)

Nebengebäude i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusätzlich dürfen sie in den seitlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken errichtet werden, soweit sie die Tiefe des Baufensters nicht überschreiten.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken, soweit sie die Tiefe des Baufensters nicht überschreiten sowie in den dafür vorgesehenen Flächen auf den Baugrundstücken bzw. in den privaten Verkehrsflächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige bauliche Anlagen i.S.d. § 23 (5) S. 2 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Ausführung von Stellplätzen

Stellplätze, Wege und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen, offenfugigen Belägen auszuführen.

1.6.2 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten, Natriumdampflampen), die einen geringen Blauanteil im Spektrum (über 490 nm) und eine warmweiße Lichtfarbe (bis max. 3000 Kelvin) aufweisen, zu verwenden. Die Lampen sind nach unten auszurichten.

1.6.3 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege, Terrassen und Außenspielflächen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den festgesetzten Pflanzgebotflächen ist je angefangener 20 m Grundstücksgrenze, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ein Baum nach Pflanzliste² oder ersatzweise fünf standortgerechte Sträucher nach Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige oder nicht angewachsene Gehölze sind unverzüglich, spätestens jedoch in der auf die Abgängigkeit folgenden Pflanzperiode, durch gleichwertige Gehölze gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft in einem gepflegten und funktionsfähigen Zustand zu erhalten.

² Siehe hierzu Pflanzliste in Anhang 2

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachneigung und –gestaltung, Gestaltung des Dachgeschosses (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 0–38°. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Firstrichtung und Dachneigung einheitlich auszuführen. Abweichungen in der Dachneigung von mehr als 2° sind unzulässig. Die Dacheindeckung ist mit gleichartigem Material und in gleicher Farbgebung vorzunehmen.

Die Höhe des Kniestocks wird auf maximal 0,30 m festgesetzt.

Die Kniestockhöhe ist der vertikale Abstand zwischen der Oberkante der Rohdecke des obersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut.

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

Bezugshöhe/Stützmauern

Die Bezugshöhe ist die jeweils zugeordnete Hinterkante des Gehweges, gemessen in der Grundstücksmitte für die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksseiten sowie das natürliche Gelände des jeweils niedriger liegenden Grundstücks an den übrigen Grundstücksgrenzen. Stützmauern gelten nicht als Teil der Einfriedung, wenn sie zur Abfangung eines Höhenunterschieds von mehr als 0,5 m erforderlich sind.

Vorgartenzone

Einfriedungen sind entlang der Vorgartenzone auf maximal 1,2 m Höhe begrenzt.

Die Vorgartenzone ist die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der Gebäudefront der Erschließungsseite. Maßgeblich ist die im Bauantrag als Erschließungsseite definierte Hausfront. Bei benachbarten Grundstücken mit unterschiedlicher Gebäudeflucht ist die hintere von beiden Fluchten maßgebend.

Bei Grundstücken, die an mindestens zwei Seiten an öffentliche Verkehrsfläche angrenzen („Eckgrundstücke“) ist die Höhe der Einfriedung in dem Bereich, der nicht als Vorgartenzone definiert ist und der an öffentliche Verkehrsfläche grenzt auf max. 1,6 m begrenzt.

Zulässige Materialien sind Holz, Stein, Klinker, Beton und Metall (auch in Kombination). Gabionen sind zulässig. Die Verwendung von Maschendraht und Sichtschutzstreifen (üblicherweise in Gitterstabzäunen eingeflochtene Bänder aus PVC oder ähnlichen Materialien) ist nicht zulässig.

Rückwärtiger Bereich

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen bis 1,8 m Höhe zulässig.

Der rückwärtige Bereich umfasst alle Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und nicht der Vorgartenzone angehören.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Einfriedungen sind grundsätzlich so zu gestalten, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet ist. Dies gilt als erfüllt, wenn entweder zwischen Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberkante ein Abstand von mindestens 10 cm freigehalten wird oder die Einfriedung über Öffnungen (vertikal oder horizontal) mit einer lichten Weite von mindestens 10 cm verfügt.

2.3 Fassadenfarbe und –gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Fassaden von baulichen Anlagen sind in hellen bis mittleren Farbtönen auszuführen.

Unzulässig sind:

- schwarze oder dunkel getönte Fassaden mit einem Schwarzanteil von über 60 % nach dem Natural Color System (NCS),
- fluoreszierende, neonartige oder phosphoreszierende Farbtöne,
- metallisch spiegelnde, reflektierende oder hochglänzende Fassadenoberflächen.

3 Hinweise und Empfehlungen

3.1 Baugrunduntersuchungen

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Es wird generell empfohlen bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. einen Baugrundberater / Geotechniker einzuschalten.

3.2 Bodenschutz

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes können sich nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.3 Denkmalschutz

Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des §3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig, d.h. auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein.

3.4 Entwässerung / Grundwasser

Hinsichtlich der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG:

1. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
2. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
3. Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.

Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 ff WHG mit entsprechenden Antragsunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde nach § 19 LWG zu beantragen.

3.5 Landesarchäologie

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich

3.6 Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Anhang 1: Sortimentsliste für Germersheim³

zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
nahversorgungsrelevant - Nahrungs- und Genussmittel - Reformwaren - Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Apothekerwaren - Schnittblumen - Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften zentrenrelevant - Bücher - Spielwaren und Bastelartikel - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) - Schuhe, Lederwaren - Baby-, Kindartikel - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik - Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“), Computer, Bild- und Tonträger, Telefone, Zubehör - Uhren, Schmuck und Zubehör - Fotowaren - Optik, Hörgeräte - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör - Musikinstrumente, Musikalien	- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen, Leuchten und Zubehör - Möbel / Küchen / Büromöbel / Sanitär- / Badeinrichtung - Tiere, Zooartikel, Haustiernahrung - Teppiche / Bodenbeläge - Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Campingartikel, Sportgroßgeräte - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse - Kfz / Motorräder / Fahrräder und Zubehör - Bettwaren, Matratzen - Farben / Tapeten - Erotikartikel

³ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Einzelhandelskonzept für die Stadt Germersheim, Ludwigsburg, Juni 2011, dort Tabelle 7 auf S. 46.

Anhang 2: Pflanzliste

Zur Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Botanischer Name	Deutscher Name	Sorten	Standort	Allergenität								
				Gering	Mittel	Hoch						
Kleinwüchsige Bäume bis ca. 10 Meter												
Acer campestre L.	Feldahorn	Elsrijk'			x		n	j	n	n	n	+
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn		Sonne Halbschatten	x			n	j	n	n	n	++
Alnus viridis	Grün-Erle		Sonne				j	j	n	n		
Amelanchier arborea	Schnee-Felsenbirne	'Robin Hill'	Sonne Halbschatten		x		j	j	n	n	n	++
Cladrastis sinensis	Chinesisches Gelbholz		Sonne Halbschatten				n	j	n	n		
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn	z. B. 'Paul's Scarlet'	Sonne Halbschatten	x			j	j	j	n	n	++
Fraxinus ornus L.	Manna-Esche	Mecsek, Rotterdam	Sonne		x		j	j	n	n	n	++
Malus tschonoskii	Woll-Apfel		Sonne		x		j	j	n	n	n	++
Prunus avium L. var. Avium	Vogelkirsche, Süßkirsche (Varietäten)	z. B. Plena	Sonne		x		j	j	n	n	n	+
Prunus padus L. subsp. padus	Traubenkirsche	z.B. Schloss-Tiefurt	Sonne		x		j	j	n	n	n	+
Sorbus aria	Mehlbeere	z.B. Magnifica	Sonne		x		j	j	n	n	n	++
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	z. B. Edulis	Sonne		x		j	j	n	n	n	++
Tilia mandshurica Rupr. et Maxim	Mandschurische Linde		Sonne		x		j	n	n	n	n	+

Botanischer Name	Deutscher Name	Sorten	Standort	Allergenität								
				Gering	Mittel	Hoch	Blüte	Frucht	Dornen	Giftig	Trockenverträglich	
Mittelgroße Bäume bis ca. 20 Meter												
Acer rubrum	Rotahorn	Somerset'	Sonne Halbschatten		x		n	j	n	n	+	
Acer x freemannii	Schmalkroniger Rotahorn	Armstrong',		x			n	j	n	n	+	
Fraxinus americana	Weißesche	'Autumn Purple'			x		j	j	n	n	+	
Larix decidua	Europäische Lärche						n	j	n	n	+	
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer		Sonne	x	x		n	j	n	n	+	
Quercus castaneifolia	Kastanienblät- trige Eiche		Sonne				n	j	n	n	+	
Tilia x euchlora K. Koch	Krimlinde		Sonne		x		j	n	n	n	-	
Zelkova serrata (Thunb. Ex Murray)	Japanische Zelkove	z. B. Green Vase			x		n	n	n	n	+	