

**SATZUNG**

nach §§ 2, 8, 9 und 30 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

und nach § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

sowie § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

- Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat am 26.06.2012 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht (im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, wurde vom 23.07.2012 bis einschließlich 17.08.2012 durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 02.07.2012 mit der Aufforderung zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.
- Über die bei der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Äußerungen hat der Stadtrat am ... entschieden und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... gebeten, Stellungnahmen zum Planentwurf bis zum ... abzugeben.
- Die öffentliche Auslegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht (im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße) und vom ... bis einschließlich ... durchgeführt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB).  
Mit Schreiben vom ... wurden die Behörden und TöB gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Der nach der öffentlichen Auslegung geänderte Planentwurf wurde, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... erneut vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt (unter Hinweis auf § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).  
Soweit nach der öffentlichen Auslegung die Grundzüge der Planung nicht berührende Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes erfolgten, wurde die Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die davon Betroffenen beschränkt.
- Der Stadtrat hat über die abgegebenen Stellungnahmen am ... nach Abwägung entschieden.
- Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan am ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neustadt an der Weinstraße, den  
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

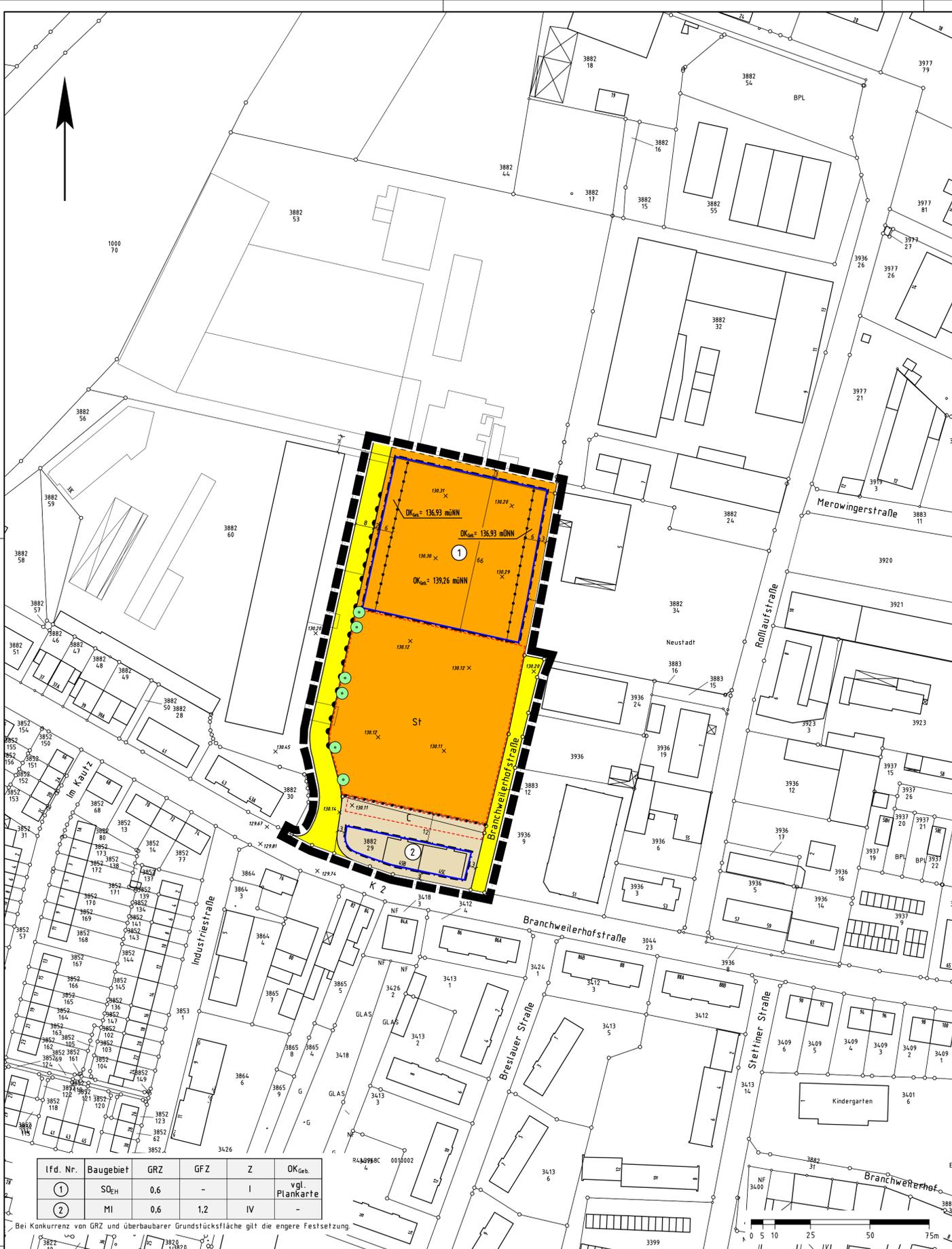
Neustadt an der Weinstraße, den  
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am ... unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB.

Neustadt an der Weinstraße, den  
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister



**Zeichenerklärung**

gemäß Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990 (PlanV'90)  
geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 1 Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

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

- MI Mischgebiet
- SO<sub>EH</sub> Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

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

- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN:
- OK<sub>geb.</sub> Oberkante Gebäude

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Abs. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche

- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Abs. 20 BauGB)

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- St Stellplätze im Sondergebiet
- C überdachte Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**1. Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
  - Für das SO<sub>EH</sub> gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO gilt: Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt einschließlich Backshop mit max. 1.650 qm Verkaufsfläche und ein Drogeriemarkt mit max. 600 qm Verkaufsfläche. Innenstadtrelevante Sortimente, soweit sie nicht auch nahversorgungsrelevant im Sinne der Sortimentsliste der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße sind, dürfen auf max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche angeboten werden.
  - Für das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO gilt: Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment im Sinne der Sortimentsliste der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße sind unzulässig. Vergnügungstätten im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
 

Für das SO<sub>EH</sub> gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.
- Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:
 

Für das SO<sub>EH</sub> gilt: Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für diesen Zweck ausgewiesenen Fläche unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, soweit betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
  - Eine Ladezone im Osten der überbaubaren Grundstücksfläche des SO<sub>EH</sub> ist unter Verwendung geeigneter Materialien, die ein Schalldämmwert von R'<sub>w</sub> ≥ 25 dB aufweisen, einzuhausen.
  - Auf der südlichen Grenze des Sondergebietes ist eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Niveau Stellplätze des SO<sub>EH</sub> zu errichten. Alternativ ist die Nordseite der überdachten Stellplatzreihe als geschlossene Wand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Niveau Stellplätze SO<sub>EH</sub> auszuführen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
  - Je Symbol ist ein großkröniger Laubbaum (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 12-14 cm) der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.  
  
Artenliste:  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde
  - Für das SO<sub>EH</sub> gilt: Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum gemäß 1.6.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die gemäß 1.6.1 vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Die räumliche Anordnung auf dem Grundstück obliegt der Freiflächenplanung.

**2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. LBO gilt für Dächer im SO<sub>EH</sub>:  
Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von max. 20°.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO gilt für Werbeanlagen im SO<sub>EH</sub>:  
Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sowie Werbepylone dürfen die Oberkante des höchsten Gebäudes nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink- oder Laufflichtern ist unzulässig. Der Betrieb von selbstleuchtenden Werbeanlagen wird auf die Zeit von 06.00h bis 22.00h beschränkt. Fremdwerbung ist unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO gilt für Grundstücksreitflächen im SO<sub>EH</sub>:  
Die ungebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO gilt für Einfriedungen im SO<sub>EH</sub>:  
Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem Niveau der Stellplätze des SO<sub>EH</sub>. Diese Regelung gilt nicht, soweit aus Gründen des Immissions-schutzes (textliche Festsetzung 1.5.2) eine Schallschutzwand erforderlich wird. Entlang der Planstraße im Westen des SO<sub>EH</sub> sind Einfriedungen unzulässig.

**3. Hinweis**

- Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Altstandortes Ehemalige Maschinenfabrik IBAG, Branchweilerhofstraße 33-35, Neustadt an der Weinstraße Reg.-Nr.: 316 00 000-5004 / 000-00.