

Bebauungsplan-Entwurf
„Schlachthof – Speyerdorfer Straße“
I. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 26

Textliche Festsetzungen

Stand: 11. Februar 2014

Fachbereich 2
Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Stadtplanung
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

in Verbindung mit §§ 1, 8, 12 - 23 Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

und

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

nach § 88 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365),
zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47),

in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

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

1.1 Im Westen des Bebauungsplan-Geltungsbereichs wird gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

1.1.1 Im MI sind unter den Voraussetzungen nach Ziffer 1.3 und Ziffer 1.4 allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Im MI nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution.

1.2 Im Osten des Bebauungsplan-Geltungsbereichs wird gemäß § 8 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) festgesetzt.

1.2.1 Im GE_E sind unter den Voraussetzungen nach Ziffer 1.3 und Ziffer 1.4 allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben.

1.2.2 Im GE_E sind unter der Voraussetzung nach Ziffer 1.3 und Ziffer 1.4 ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2.3 Im GE_E nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

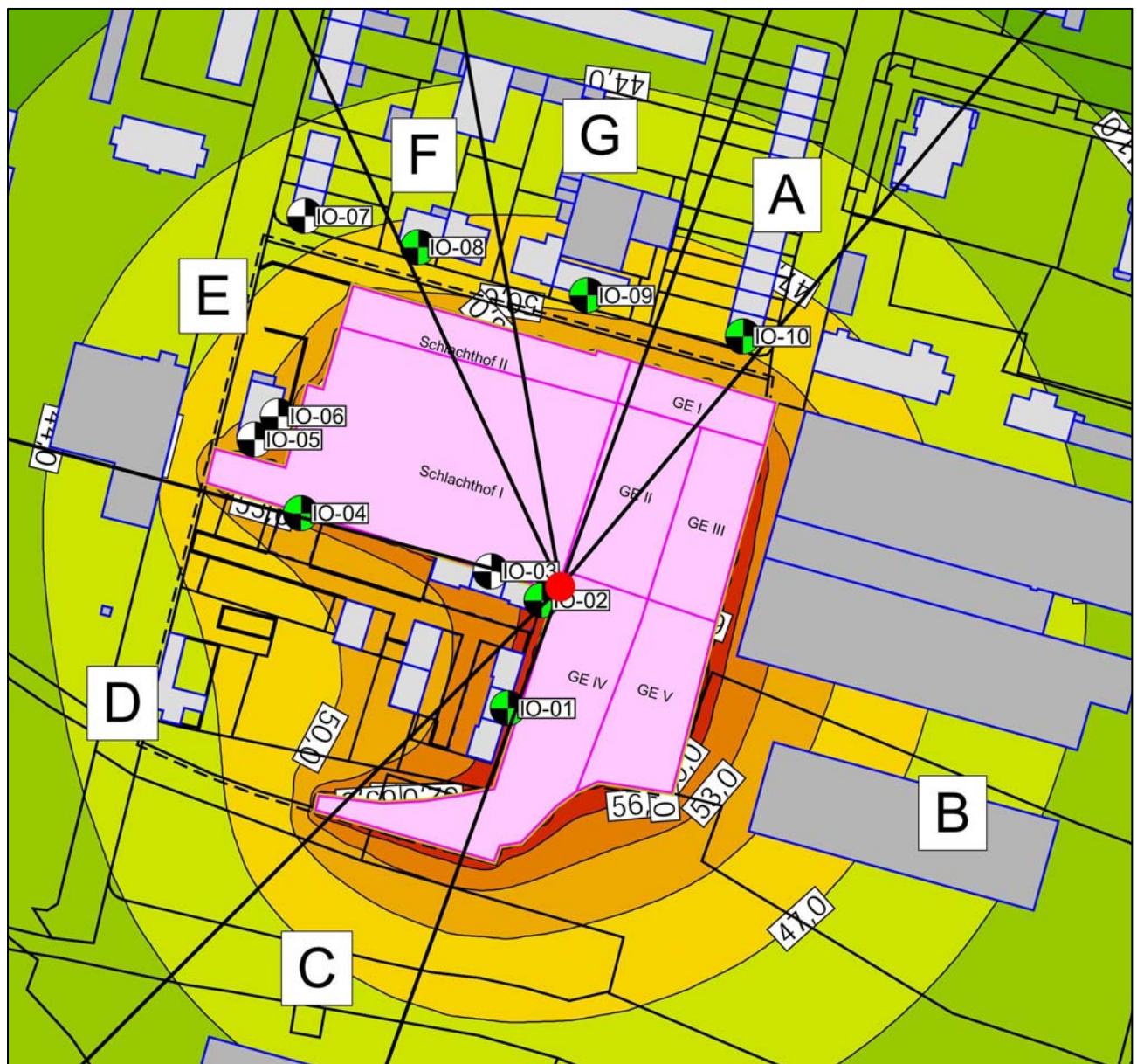
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution.

1.3 Geräuschkontingentierung

In den nach Ziffer 1.1 und 1.2 festgesetzten Baugebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m ² tags	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m ² nachts
GE I	45	30
GE II	55	40
GE III	60	45
GE IV	60	45
GE V	60	45
Schlachthof I	55	40
Schlachthof II	45	30

Die Teilflächen sind in folgender Abbildung dargestellt.



Für die in der Abbildung dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	Winkel		$L_{EK,zus}$ Tag [dB(A)/m ²]	$L_{EK,zus}$ Nacht [dB(A)/m ²]
	Anfang [°]	Ende [°]		
A	20,00	40,00	3	1
B	40,00	200,00	12	2
C	200,00	225,00	1	1
D	225,00	285,00	1	1
E	285,00	335,00	4	4
F	335,00	350,00	7	6
G	350,00	20,00	4	4

Der Referenzpunkt für die Sektorenbildung liegt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem (3 Grad breite Streifen) bei folgenden Koordinaten: Rechtswert (x): 3438829,71 Hochwert (y): 5468171,06.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig. Wenn Anlagen und Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast und / oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

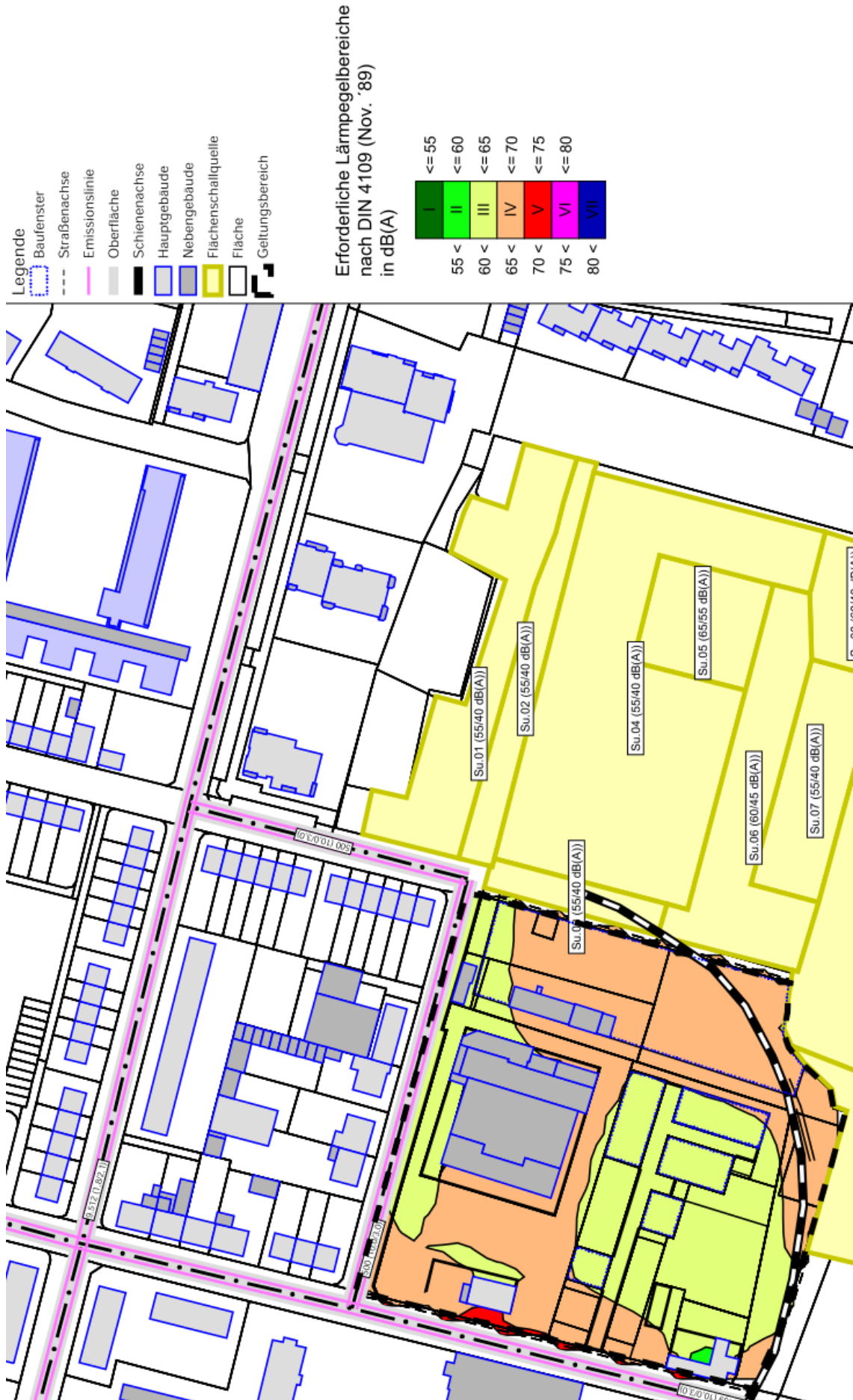
Die Geräuschkontingentierung gilt für Immissionsorte außerhalb der kontingentierten Teilflächen. Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb der Teilflächen gelten die Anforderungen der TA Lärm.

Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer Anlage innerhalb der kontingentierten Teilflächen ist nachzuweisen, dass die für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in den jeweiligen Richtungssektoren und die damit verbundenen Immissionskontingente L_{IK} an den in Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente L_{IK} dieser Teilflächen oder Teile von Teilflächen energetisch summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 DIN 45691). Die Festsetzung gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschimmissionen des geplanten Vorhabens die energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhält. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691).

1.4 Nachweis erforderlicher Schalldämm-Maße

Für Fassaden innerhalb der in der nachstehenden Abbildung festgesetzten Flächen (Lärmpegelbereiche (LPB) III bis V) ist gemäß der in der nachfolgenden Tabelle festgelegten erforderlichen Schalldämm-Maße nach DIN 4109 ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen.



Lärm- pe- gelbe- reich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafräum in Wohnungen und Beherber- gungsstätten, Unterrichts- räume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnli- ches [dB]
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Hierzu sind die Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ von November 1989 (erschienen im Beuth-Verlag) unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen und Lärmpegelbereichen einzuhalten.

Bei Nachtüberschreitungen für Schlafräume und bei Tagüberschreitungen für alle Aufenthaltsräume ist eine fensterunabhängige Belüftung für Fassadenseiten, die zur Schlachthofstraße oder senkrecht dazu orientiert sind, an den Gebäuden Schlachthofstraße 71-75 erforderlich.

Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassadenseite vorliegt, kann von den Festsetzungen entsprechend abgewichen werden.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung festgesetzt durch
 - 2.1.1 die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO,
 - 2.1.2 die zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO,
 - 2.1.3 die Höhe baulicher Anlagen, gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, als maximale Traufhöhe (TH max.) und maximale Firsthöhe (FH max.).
- 2.2 Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außenseite mit der Dachhaut-Oberkante. Als Traufhöhe gilt die Höhe dieser Schnittlinie über der Bezugshöhe NN.
- 2.3 Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt einer baulichen Anlage über der Bezugshöhe NN, gemessen am höchsten Punkt der Oberkante der obersten Geschossdecke bzw. der Dachhaut.
- 2.4 Auf maximal 15 % der Dachfläche der jeweiligen baulichen Anlage ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile um jeweils maximal 2,0 m zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umgrenzt.
- 3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag in Teilen des Geltungsbereichs durch festgesetzte Firstrichtungen und die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Die baulichen Anlagen sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen anzuordnen.

4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der „Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze“ zulässig.
- 4.2 Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Im Plangebiet sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Das jeweilige Baumbeet ist mit einer Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m anzulegen und mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen.

Es ist je sechs Parkplätze ein Baum zu pflanzen.

Die Bäume sind aus der nachfolgenden Artenverwendungsliste zu verwenden.

Großkronige Laubbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Mindestqualität: Hochstamm 3xv mB STU 10-12

- 5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
 - 5.2.1 Vermeidungsmaßnahme V2/ Maßnahme C3: Gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung zum Erhalt von Bäumen, sind insbesondere die älteren Bäume mit Nistmöglichkeiten von Vögeln und Tagesschlafquartieren von Fledermäusen zu erhalten.
 - 5.2.2 Vermeidungsmaßnahme V3: Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan dargestellten wichtigsten Lebensräume der Mauereidechse im Bereich der Gleisanlage und den umliegenden Trockenböschungen sind zu erhalten.

- 5.2.3 Vermeidungsmaßnahme V4: Vor den Baumaßnahmen ist ein mobiler Schutzzaun zwischen dem Schwerpunktorkommen der Mauereidechse und den Bauplätzen zu erstellen.
- 5.2.4 Maßnahme A1: Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen mit der Bezeichnung A1 sind Hecken fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat als zweireihige Hecke mit standortgerechten und heimischen Gehölzen und einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu erfolgen. Es sind Sträucher und Bäume gemäß Artenverwendungsliste in Anlage 1 zum Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verwenden. Mindestqualität der Sträucher: Strauch verpflanzt, 100 – 150 cm. Mindestqualität Bäume: Hochstamm 3xv mB STU 10-12.
Der Anteil an Bäumen in der Gehölzpflanzung muss zwischen 5 % und 10 % liegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Neupflanzungen entsprechend der Artenverwendungsliste in Anlage 1 zum Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verwenden.
- 5.2.5 Maßnahme A2: Die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche mit der Bezeichnung A2 ist zu entsiegeln und als Rohbodenstandort sich selbst zu überlassen. Bei Aufkommen invasiver Neophyten sind diese fachmännisch zu beseitigen.
- 5.2.6 Maßnahme C1: In der Eingriffsfläche vorkommende Eidechsen sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen zu fangen und in ein geeignetes Habitat umzusiedeln. Bevor mit der Umsiedlung begonnen wird, muss ein undurchlässiger Schutzzaun (bspw. Reptilienzaun mit Überkletterschutz) zwischen der Gleisanlage und dem Schlachthofgelände errichtet werden.
- 5.2.7 Maßnahme C2: An den im Plangebiet verbleibenden alten Platanen sind insgesamt 12 Fledermauskästen vor Beginn der Baumaßnahmen aufzuhängen.

6 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

6.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 % sind mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten, Solaranlagen etc. zu begrünen. Dabei ist eine Nährsubstratschicht von mindestens 8 cm Dicke vorzusehen. Die Begrünung soll insbesondere mit Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten erfolgen und muss extensiv unter- und erhalten werden.

6.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

6.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6.2.2 Bewegliche, bewegte, farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen, Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

6.2.3 Werbetürme, Pylone oder vergleichbare Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen die für das entsprechende Baufenster festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten.

- 6.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 - 6.3.1 Einfriedungen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 6.3.2 Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen nur in Form von Gehölzen und Zäunen errichtet werden. Mauern und vergleichbare massive, undurchlässige Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind ausnahmsweise Anlagen, die der Einhaltung der unter Ziffer 1.3 festgesetzten Emissionskontingente dienen.
 - 6.3.3 Hecken und aneinander schließende Gehölze gelten als Einfriedung.
 - 6.3.4 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
 - 6.3.5 Die Höhe der Einfriedungen wird über der Oberkante der Straßenfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßen- bzw. Gehweg-Rand, ggf. entlang der Privatstraßen) gemessen.
- 6.4 Nicht bebaute Teilflächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 - 6.4.1 Die Vorgartenflächen dürfen, mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge und Zufahrten nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt und nicht befestigt werden. Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeflucht.
 - 6.4.2 Versiegelte nicht überbaute Freiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigem Betonpflaster oder Vergleichbarem zu befestigen.
- 7 Hinweise**
 - 7.1 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu verwerten. Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird verwiesen.
 - 7.2 Für die Straßenbeleuchtung wird die Verwendung streuungsarmer LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren empfohlen.
 - 7.3 Lichtzeichen-, Beleuchtungs- und Solaranlagen sowie vergleichbare Anlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Jedwede negative Beeinflussung des Bahnbetriebs, z.B. durch Blendungen, Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern ist hierbei auszuschließen.
 - 7.4 Bei der Vergabe von vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie für die späteren Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.

- 7.5 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 7.6 Ziffer 7.4 und 7.5 entbinden den Bauträger/Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- 7.7 Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers/ Bauherrn finanzielle Beträge für die Maßnahmen erforderlich.

Neustadt an der Weinstraße, den

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister