



Bebauungsplan-Vorentwurf  
**"Östlich der Hetzelstraße"**

im Stadtbezirk Nr. 5

**Textliche Festsetzungen**  
Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits-  
und Behördenbeteiligung

Juni 2014

und

**GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (Örtliche Bauvorschriften)**  
nach § 88 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

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

## Rechtsgrundlagen

### **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)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

### **Baunutzungsverordnung 1990 (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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

### **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I, S. 148)

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. August 2012 (BGBl. I, S. 1726)

### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

### **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)**

in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)**

1.1 Im Plangebiet ist ein "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sonstige Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und nur unter der Voraussetzung, dass sie nicht störend im Sinne von § 4 BauNVO sind, zulässig.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

1.2 Im Plangebiet ist weiterhin ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe für das Kernsortiment Lebensmittel, sonstige Waren des periodischen Bedarfs (insbesondere Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren) sowie Aktionsartikel.
- die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.300 m<sup>2</sup>

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
- die Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. die maximale Geschossfläche (GF) gemäß § 20 Abs. 2-4 BauNVO
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO
- die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die Gebäudehöhe ist bestimmt durch den höchsten Punkt der Dachhaut (= Firsthöhe) oder den oberen Abschluss der Attika.

2.2 Begrünte Dachflächen mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm sind nur mit der Hälfte ihrer Fläche auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

2.3 Im Sondergebiet beinhaltet die festgesetzte Grundflächenzahl auch die Flächen für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

2.4 Im Sondergebiet betragen die maximal zulässige Wandhöhe im Sinne von § 8 Abs. 4 LBauO 147,50 mNN und die maximal zulässige Gebäudehöhe maximal 150,00 mNN. Bei Pultdächern ist die maximal zulässige Wandhöhe nur an der tieferliegenden Traufseite des Daches einzuhalten.

## **3. Bauweise, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe der dafür getroffenen Festsetzungen zugelassen werden.

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

- 4.1 Garagen sind im Sondergebiet nur innerhalb der Baugrenzen (auf den überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Im Mischgebiet sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (wie Terrassen und Sitzplätze, Müllboxen, Einkaufswagenboxen, Außentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste und Hauseingangsanlagen) werden auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen, Imbissbuden, Gartenlauben, Hundezwinger) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 4.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

#### **5. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)**

- 5.1 Stellplätze, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu hergestellt werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

#### **6. Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 6.1 Im Sondergebiet sind mindestens 15 %, im Mischgebiet mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche zu begrünen, d.h. landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Begrünte Dachflächen mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm können mit der Hälfte ihrer Fläche auf die Begrünungspflicht angerechnet werden.
- 6.2 Im Sondergebiet sind Dachflächen zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
- 6.3 Im Sondergebiet sind (Pkw-) Stellplätze, auch auf bereits befestigten Flächen, mit großkronigen einheimischen Laubbäumen gemäß Gehölzliste (siehe Ziffer 7.3) in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu überstellen. Für jeweils angefangene 6 Stellplätze muss mindestens ein solcher Baum angepflanzt werden, der seine Funktion der Beschattung der Fläche spätestens im dritten Jahr nach der Pflanzung erfüllen kann. Die Pflanzbeete bzw. -scheiben müssen eine Fläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> aufweisen, sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern.
- 6.4 Für Gehölzpflanzungen sind insbesondere einheimische Laubbaum- und Straucharten gemäß der Artenliste „Standortgerechte einheimische Laubgehölze“ der Abteilung Landwirtschaft und Umwelt (Stand Juli 2009 - siehe Anlage) zu verwenden. Für die Stellplatzübergrenung bedingt geeignete Arten: Bergahorn, Rosskastanie, Platane, Sommerlinde. Die Neuanpflanzung von Koniferen ist im Gebiet nicht zulässig.

## **7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Nördlich der Talstraße sowie westlich der geplanten Stichstraße ist ein 2,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

## **8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

### **8.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Im Sondergebiet sind nur Dächer bis maximal 5° Neigung zulässig.

(Hinweis: Für das Mischgebiet gilt die „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des Innenstadtbereichs in Neustadt an der Weinstraße“).

### **8.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Im Sondergebiet sind Einfriedungen nur zulässig, wenn sie als Absturzsicherungen für Stützmauern oder zur Regulierung der Zufahrten zu Stellplätzen erforderlich sind.

### **8.3 Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Im Sondergebiet ist je angefangene 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mindestens ein Stellplatz herzustellen.

## **9. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich der „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des Innenstadtbereichs in Neustadt an der Weinstraße“ vom 08.10.1981, zuletzt geändert durch Satzung vom 10.09.2001. Aus dieser Satzung ergeben sich ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen.

Soweit Bestimmungen der Satzung im Widerspruch zu Regelungen dieses Bebauungsplan stehen, gehen die Regelungen des Bebauungsplanes vor (§ 2 der Satzung).

### **9.2 Werbeanlagen**

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich der „Werbeanlagensatzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz des engeren Altstadtbereichs in Neustadt an der Weinstraße gemäß § 88 Abs. 1 LBauO Rheinland-Pfalz“ vom 06.10.2006. Aus dieser Satzung ergeben sich ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, insbesondere von Werbeanlagen.

### **9.3 Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Bei Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten sind daher die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten. Es kann sich die Erforderlichkeit für eine Kontrolle durch qualifiziertes Personal, für eine zeitliche Verschiebung von Maßnahmen sowie für eine Umsiedlung betroffener Tiere nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde ergeben.

#### 9.4 Bodenschutz

Im Planungsgebiet befindet sich eine im Altlastenkataster enthaltene Fläche.

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. Schadstoffverunreinigung (Verdachtsflächen), Bodenverdichtung oder –erosionen (schädliche Bodenveränderung) ergeben, so ist umgehend die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt a.d. Weinstraße, zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### 9.5 Denkmalpflege

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Amt Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, weist auf folgendes hin:

- a. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wird diese, sofern notwendig, überwachen können.
- b. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes 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.
- c. Absatz 1 und 2 entbinden den Bau-träger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Benachbart an das Planungsgebiet bestehen Kulturdenkmale, u.a. das Anwesen Hetzelstraße 14, die Denkmalzone „Hetzelanlage“ sowie die Denkmalzone „Altstadt“. Aus dem Status als Kulturdenkmal können sich über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben.

Neustadt an der Weinstraße  
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister

## Anlage: Artenliste „Standortgerechte einheimische Laubgehölze“

### Stadtverwaltung

Abteilung Landwirtschaft und Umwelt

Tel. 06321/855-240, -290, -172, -291, -172, -538, -405  
Fax 06321/855-458



### Artenliste „Standortgerechte einheimische Laubgehölze“

Gebietsfremde Pflanzen wildwachsender und nicht wildwachsender Arten dürfen (mit Ausnahme der Land- und Forstwirtschaft) nur mit Genehmigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Oberer Naturschutzbehörde in der freien Natur angesiedelt werden. Die Genehmigung wird nicht erteilt, wenn die Gefahr einer Verfälschung der heimischen Pflanzenwelt oder eine Gefährdung des Bestandes oder der Verbreitung heimischer wildwachsender Pflanzen oder von Populationen solcher Arten nicht auszuschließen ist.

Daher empfehlen wir für Anpflanzungen im Außenbereich, für die Bepflanzung von Grünflächen in Bebauungsplan-Gebieten (Wohn-, Gewerbegebiete) sowie naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen die nachfolgend aufgeführten Arten:

#### Arten für trockenere Standorte

##### Bäume:

*Acer campestre* (Feldahorn)  
*Betula pendula* (Birke)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Castanea sativa* (Edelkastanie)  
*Prunus avium ssp. avium* (Vogelkirsche)  
*Pyrus pyraster* (Wildbirne)  
*Quercus petraea* (Traubeneiche)  
*Sorbus aria* (Mehlbeere)  
*Sorbus torminalis* (Elsbeere)  
*Tilia cordata* (Winter-Linde)

##### Obstbäume:

*Juglans regia* (Walnuss)  
*Mespilus germanica* (Echte Mispel)  
*Morus alba* (Weißer Maulbeerbaum)  
*Morus nigra* (Schwarzer Maulbeerbaum)  
*Pyrus communis* (Birne)  
*Prunus armeniaca* (Aprikose)  
*Prunus avium ssp. juliana* (Süßkirsche)  
*Prunus cerasus* (Sauer-/Weichselkirsche)  
*Prunus dulcis* (Mandel)  
*Prunus persica* (Pfirsich)  
*Sorbus domestica* (Speierling)

##### Sträucher:

*Acer campestre* (Feldahorn)

*Acer monspessulanum* (Frz. Maßholder)  
*Amelanchier ovalis* (Felsenbirne)  
*Berberis vulgaris* (Berberitze, Sauerdorn)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
*Crataegus monogyna* (Eingriff. Weißdorn)  
*Hippophaë rhamnoides* (Sanddorn)  
*Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)  
*Prunus cerasifera* (Kirschpflaume, Wildform)  
*Prunus mahaleb* (Felsenkirsche)  
*Prunus spinosa* (Schlehe, Schwarzdorn)  
*Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn)  
*Rosa caesia* (Blaugrüne Rose)  
*Rosa canina* (Hunds-, Heckenrose)  
*Rosa jundzillii* (Rauhblättrige Rose)  
*Rosa nitidula* (Glanzrose)  
*Rosa obtusifolia* (Stumpfbblättrige Rose)  
*Rosa pimpinellifolia* (Bibernell-Rose)  
*Rosa rubiginosa* (Weinrose)  
*Rosa tomentosa* (Filzrose)  
*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

#### Arten für frische bis feuchte Standorte

##### Bäume:

*Acer platanoides* (Spitzahorn)

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)  
*Alnus glutinosa* (Schwarzzerle)  
*Alnus incana* (Grauerle)  
*Betula pendula* (Birke)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Fagus sylvatica* (Rotbuche)  
*Fraxinus excelsior* (Esche)  
*Malus sylvestris* (Holzapfel)  
*Populus alba* (Silberpappel)  
*Populus nigra* (Schwarzpappel)  
*Populus tremula* (Zitterpappel)  
*Prunus padus* (Traubenkirsche)  
*Quercus robur* (Stieleiche)  
*Salix alba* (Silberweide)  
*Salix caprea* (Salweide)  
*Salix fragilis* (Bruchweide)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche, Vogelbeere)  
*Tilia cordata* (Winterlinde)  
*Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)

**Obstbäume:**

*Cydonia oblonga* (Quitte)  
*Malus domestica* (Apfel)  
*Prunus domestica ssp. domestica* (Zwetschge)  
*P. domestica ssp. domestica var. syriaca* (Mirabelle)  
*P. domestica ssp. insititia* (Pflaume)  
*P. domestica ssp. insititia var. italica* (Reneclaudie)  
*P. domestica ssp. insititia var. juliana* (Haferpflaume)  
*P. domestica ssp. insititia var. pomariorum* (Ziparte)

**Sträucher:**

*Acer campestre* (Feldahorn)  
*Berberis vulgaris* (Berberitze, Sauerdorn)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Corylus avellana* (Haselnuß)  
*Crataegus laevigata* (Zweiggriff. Weißdorn)  
*Crataegus monogyna* (Eingriff. Weißdorn)  
*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)  
*Ilex aquifolium* (Stechpalme)  
*Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)  
*Prunus padus* (Traubenkirsche)  
*Rhamnus frangula* (Faulbaum)  
*Rosa agrestis* (Ackerrose)  
*Salix aurita* (Ohrweide)  
*Salix caprea* (Salweide)  
*Salix cinerea* (Grauweide)  
*Salix fragilis* (Bruchweide)  
*Salix purpurea* (Purpurweide)  
*Salix triandra* (Mandelweide)  
*Salix viminalis* (Korbweide)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Sambucus racemosa* (Traubiger Holunder)  
*Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

**Bitte beachten Sie:** Nadelbäume (Koniferen) gehören im Raum Neustadt an der Weinstraße mit Ausnahme der Kiefer auf Flugsanddünen im Ordenswald und Felsen im Pfälzerwald **nicht** zu den natürlich vorkommenden Baumarten! Die zahlreichen Nadelbäume im Wald (Kiefern, Fichten, Douglasien) wurden in den letzten 200 Jahren forstlich eingebracht. Als Ziergehölze wurden „Exoten“ wie Zedernarten, Blaufichten und andere im Siedlungsbereich ebenfalls „künstlich“ angepflanzt. Diese Baumarten gehören (mit Ausnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke) nicht in den Außenbereich bzw. auf Flächen mit der Vorrangfunktion „Naturschutz“.

Rechtliche Grundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 41 Abs. 2
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), § 28 Abs. 4