



Bebauungsplan-Entwurf „Kasernenstraße“, II. Änderung

Im Stadtbezirk 32, Gemarkung Neustadt

Textliche Festsetzungen

Offenlage

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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: § 56 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl. S. 72).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 64, 66 und 87 geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 8 und 11 geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280), diese Änderungen aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: § 25a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl

2005, S. 387), letzte berücksichtigte Änderung: Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).

- RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert am 23.11.2011 (GVBl. 402).

Änderung der Textfestsetzungen

Die nachfolgenden Textfestsetzungen ersetzen im Bereich des vorliegenden Plangebietes die bestehenden Textfestsetzungen des Urplans aus dem Jahr 2003 und dessen Erster Änderung aus dem Jahr 2006 in den Ziffern 1.1.2, 1.2, 1.3, 3.4.4 und 3.4.5 inkl. aller Unterpunkte vollständig. Sie ergänzen sie darüber hinaus in den nachfolgenden Ziffern 4.6, 6.1 und 6.2.

1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1. Gliederung der Baugebiete [...]

1.1.2 Sondergebiete (gemäß § 11 BauNVO)

Im festgesetzten Sondergebiet „Großflächige Handelsbetriebe“ sind gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässig:

- a) Groß- und Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden Warensortimenten mit der jeweils genannten Verkaufsfläche:
- ein Baustoffhandel bis max. 6.000 qm Verkaufsfläche,
 - ein Bau-/Heimwerkermarkt bis max. 12.000 qm Verkaufsfläche aus dem Warensortiment „Baumarktsortiment im engeren Sinne“,
 - ein Gartenmarkt bis max. 6.000 qm Verkaufsfläche aus den Warensortimenten „Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)“ und „Pflanzen/Samen“,
 - ein Möbelmarkt bis max. 20.000 qm Verkaufsfläche aus dem Warensortiment „Möbel“.

Innenstadtrelevante Randsortimente im Sinne der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ sind für den Bau-/Heimwerkermarkt und den Gartenmarkt zulässig bis zu einer Größenordnung von jeweils 10% an der zuvor genannten Verkaufsfläche, maximal jedoch 1.000 qm Verkaufsfläche.

Innenstadtrelevante Randsortimente sind für den Möbelmarkt zulässig bis zu einer Größenordnung von maximal 10% an der zuvor genannten Verkaufsfläche. Diese untergliedern sich in maximal 1.000 qm Verkaufsfläche aus den innenstadtrelevanten Warensortimenten „Glas/Porzellan/Keramik“, „Hausrat“, „Leuchten/Lampen“ und „Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel)/ Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände“ und maximal 1.000 qm Verkaufsfläche aus den innenstadtrelevanten Warensortimenten „Bettwaren“, „Haus-/ Bett-/ Tischwäsche“, „Heimtextilien/ Gardinen“, „Teppiche (ohne Teppichböden)“ und „Elektrokleingeräte“.

Die genannten Warensortimente verstehen sich auf Grundlage der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (Tabelle 33) der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ aus dem Jahr 2011. Sie ist als Anlage der Begründung beigefügt.

- b) ein Kinobetrieb;

Ausnahmsweise zulässig sind Diskotheken, Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften.

[...]

1.2. Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

- die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO
- die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Bau NVO
- die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO.

1.2.2 Bei der Ermittlung der Grundflächen (für die GRZ) sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen. Durch solche Anlagen darf die zulässige GRZ nur bis zu einer Obergrenze von 0,85 überschritten werden. Versickerungsfähige Belagsflächen mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder kleiner gehen nur zu 50% in die Ermittlung der GRZ ein.

1.2.3 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 142,50 Meter ü.NN..

Sie ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut(-oberfläche) bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

1.2.4 Auf maximal 25% der Dachfläche darf die Gebäudehöhe gemäß Ziffer 1.2.3 durch technische Aufbauten und eine einzelne Werbeanlage überschritten werden. Für die technischen Aufbauten gilt eine Höhenbegrenzung von max. 145,50 Meter ü.NN.. Für die Werbeanlage gilt eine Höhenbegrenzung von max. 147,50 Meter ü.NN.. Solaranlagen unterliegen der vorgenannten Höhenbegrenzung für technische Aufbauten, nicht jedoch der vorgenannten Flächenbegrenzung.

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen der Baugrenzen bestimmt.

1.3.2 Mindestens 15% der gesamten Baugrundstücksfläche sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

[...]

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 BauGB)

[...]

3.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.4.4 [gestrichen]

3.4.5 Innerhalb des Sondergebietes (SO) sind geschlossene Gebäudewände von mehr als 50 qm rechteckig zusammenhängender Fassadenflächen durch Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Genehmigte Werbeanlagen sowie Fensterflächen zählen nicht als zusammenhängende Fassadenfläche.

4. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und der Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

[...]

4.6 Für die mit dem Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche wird ein Abwasserleitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers der Stadt Neustadt an der Weinstraße festgesetzt. Eine Überbauung der gekennzeichneten Fläche ist nicht zulässig.

[...]

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO)

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

6.1.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.1.2 Werbeanlagen sind an allen nach Osten, der Landschaft zugewandten Fassaden- und Bauteilseiten unzulässig. Werbeanlagen an den übrigen Fassaden- und Bauteilseiten dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe von 142,50 Meter ü.NN. nicht überschreiten. Auf allen Dachflächen ist nur eine Werbeanlage zulässig.

6.1.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur ein Werbeturm, Pylon oder eine vergleichbare Anlage bis zu einer Höhe von 140,50 Meter ü.NN. zulässig.

6.1.4 Skybeamer, Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

6.1.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.

6.2 Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

6.2.1 Im Sondergebiet ist bei Realisierung eines Kinobetriebes je angefangene 8 Sitzplätze mindestens ein Pkw-Stellplatz herzustellen.

6.2.2 Im Sondergebiet ist bei Realisierung eines Kinobetriebes je angefangene 50 Sitzplätze mindestens ein Fahrrad-Stellplatz herzustellen.

Neustadt an der Weinstraße, den

S T A D T V E R W A L T U N G

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister