



Bebauungsplan-Entwurf

„An der Meckenheimer Straße“ I. Änderung

in Neustadt-Mußbach

- I. Textliche Festsetzungen
- II. Nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen / Nachrichtliche Übernahmen
- III. Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter)
- IV. Rechtsgrundlagen

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 01. Oktober 2015

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

I. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung
wird folgendes **textlich festgesetzt**:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Es wird ein "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Sortiments-Beschränkungen – Lebensmittelmarkt –" (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig in diesem Sondergebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit den „innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten“ gemäß der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (s. Ziffer 1.2)

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerie, Kosmetik / Parfümerie,
- Blumen,
- Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich,

einschließlich einem angeschlossenen Backshop / Café.

Waren der „innenstadtrelevanten Sortimente“ sowie Waren der „nicht innenstadtrelevanten Sortimente“ laut der o. g. Sortimentsliste sind als Randsortimente in der Summe in einem Umfang von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Der im Sondergebiet zulässige Einzelhandelsbetrieb darf eine maximale Verkaufsfläche - VK - von 1.700 qm aufweisen.

1.2 Die Bestimmung der innenstadtrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie die der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente ergibt sich aus der sog. 'Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße' in Tabelle 33 auf den Seiten 148-152 der „*Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße*“ (STADT + HANDEL, Endbericht vom 25.10.2011, Dortmund / Karlsruhe); diese Liste ist in Kapitel III 'Hinweise und Empfehlungen' des vorliegenden Textes nachrichtlich aufgeführt.

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) bestimmt durch die Festsetzung

2.1.1 der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO,

2.1.2 der maximalen Grundfläche (**GR**) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO,

2.1.3 der maximalen Geschossfläche (**GF**) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 3 BauNVO,

2.1.4 der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO, in Form der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (**TH max.**) und einer maximalen Firsthöhe (**FH max.**) über NN.

- 2.1.4.1 Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außen-seite mit der Dachhaut-Oberkante. Als Traufhöhe gilt die Höhe dieser Schnittlinie über der Bezugshöhe Normalnull (NN).
- 2.1.4.2 Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt einer baulichen Anlage über der Bezugshöhe NN, gemessen am höchsten Punkt der Oberkante der obersten Geschossdecke oder der Dachhaut.
- 2.1.4.3 Auf maximal 15 % der Dachfläche der jeweiligen baulichen Anlage ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete, betrieblich oder technisch notwendige Bauteile um jeweils maximal 2,0 m zulässig.
- 2.1.5 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass von der Einhaltung der sich aus Satz 2 des § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Grenzen abgesehen wird. Die gemäß der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 2.400 qm darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer Gesamtfläche von maximal 6.100 qm überschritten werden.

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

- 3.1 Im Sondergebiet (SO) wird gemäß Planeintrag die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise (a) wird wie folgt definiert: Zulässig sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch mit einer Länge von bis zu 80 m.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung festgelegte Firstrichtung (des Hauptbaukörpers) bestimmt.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern die folgenden Festsetzungen unter den Ziffern 4.3 bis 4.4 dem nicht entgegen stehen.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Stellplätze dürfen im Sondergebiet nicht direkt von öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus anfahrbar sein.
- 4.4 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Das gilt auch für unterirdische Garagen.

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

teilweise in Verbindung mit

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers

Das im Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf unversiegelten Flächen des Sondergebietes sowie auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zurückzuhalten und – soweit es nicht gesammelt und für eine Brauchwassernutzung verfügbar gemacht wird – möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen oder aber in hinreichend bemessenen und ausgebildeten Mulden zurückzuhalten und zu versickern.

Die Entwässerungsanlagen sind – in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN) – so zu konzipieren und zu dimensionieren, dass das im Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser vollständig im Geltungsbereich bewirtschaftet werden kann.

Dazu sind - im Falle der Realisierung durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglichten Erweiterung der baulichen Anlagen - die vorhandenen Rückhalte- und Versickerungsmulden zu vergrößern und / oder zu vertiefen und / oder durch sonstige Maßnahmen so zu verändern, dass das gesamte Oberflächenwasser weiterhin im Plangebiet bewirtschaftet werden kann.

Ein Anschluss des Oberflächenwassers an die städtische Kanalisation (auch über Notüberläufe) ist unzulässig.

5.2 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Zum Schutz der nach § 44 BNatSchG streng geschützten Mauereidechsen-Population sind die im Umweltbericht¹ aufgeführten Maßnahmen in der dort vorgegebenen zeitlichen Abfolge vorzunehmen, die gewährleisten, dass die ökologisch-funktionale Kontinuität der Mauereidechsenpopulation nicht unterbrochen wird („CEF-Maßnahmen“).

Vom Träger der Baumaßnahme ist, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, eine fachkundige Person bzw. eine Firma als ökologische Baubegleitung zu bestellen, um die fachgerechte Durchführung und Beachtung der in diesem Kapitel 5.2f. festgesetzten Vermeidungs- und Kompensations-Maßnahmen zu gewährleisten.

5.2.1 Schützende und vorbereitende Maßnahmen

Vor Beginn der Bautätigkeit bzw. vor der Realisierung von jeglichen Eingriffen im Lebensraum der Mauereidechse sind folgende Bedingungen einzuhalten und Maßnahmen durchzuführen.

¹ AGROPLAN BÜRO FÜR AGRARÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPFLEGE (2015): *Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung) sowie Artenschutzprüfung für den B-Plan „An der Meckenheimer Straße“, I. Änderung - Erweiterung des REWE-Lebensmittelmarktes in Neustadt-Mußbach*. Stand: Februar 2015. Neustadt a. d. Weinstraße.

- a. Eingriffe in die von Eidechsen besiedelten Bereiche (derzeitige Sickermulden und sonstige Flächen in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche) sowie die unten erläuterten Maßnahmen zur Vergrämung dürfen nur in Zeiträumen mit den geringsten Auswirkungen auf die Population der Mauereidechse stattfinden. Dies ist nach der Winterruhe und vor der Paarungszeit und dann wieder nach der Paarungszeit bis zum Zeitpunkt vor der Winterruhe der Fall.
Ausnahmen sind allenfalls zulässig, sofern nachgewiesen werden kann, dass sich durch die erfolgreich durchgeführten Vergrämungsmaßnahmen keine Mauereidechsen mehr in den von einem Eingriff betroffenen Flächen befinden. Eine solche Ausnahme kann nur von der Unteren Naturschutzbehörde, nach entsprechender Bestätigung dieser Voraussetzung, zugelassen werden.
- b. Der Boden in denjenigen Bereichen, die nicht direkt vom Eingriff betroffen sind (als „Tabuzone“ im Maßnahmenplan des Umweltberichtes dargestellte Böschungen der Sickermulde) darf nicht (durch Betreten, Befahren oder durch die Nutzung als Lagerplatz) geschädigt werden. Um dies zu gewährleisten, ist die Errichtung eines Zaunes (Bauzaun) an den im genannten Plan eingezeichneten Stellen erforderlich.
- c. Einzelindividuen der Mauereidechse sind aus den durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglichten zusätzlichen Eingriffsbereichen zu „vergrämen“. Die genauen Modalitäten (Art und Weise, Zeitfenster, zeitliche Abfolge etc.) dieser Vergrämung sind in Kap. 6.1.1 des Umweltberichtes erläutert.
- d. Zur Sicherung eines möglichst wenig beschatteten Offenlandraumes für die Mauereidechsen ist eine Beschattung von Biotopstrukturen auch durch höhere Gehölze o.ä. zu vermeiden. Für Nachpflanzungen auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind außerhalb der nördlichen Randbereiche dieser Fläche ausschließlich kleinwüchsige Gehölze zu verwenden.

5.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich für entfallende Habitate (CEF- und Kompensations-Maßnahmen)

Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Lebensräume für die Ansiedlung der Mauereidechsen herzustellen, indem – gemäß den Erläuterungen in Kap. 6.2.2 des Umweltberichtes (*‘Kompensation des Verlustes von Biotopen und CEF-Maßnahmen’*) sowie der grafischen Darstellung im Maßnahmenplan des Umweltberichtes - folgende Maßnahmen realisiert werden.

Die CEF-Maßnahmen müssen bereits vor der Bauausführung wirksam werden und sind vor den Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Somit sind sie zu den bereits in Ziffer 5.2.1, unter Buchstabe a), genannten Zeiten zu realisieren.

- a. Anlage von mindestens zwei Steinriegeln, zwei Sandlinsen und zwei Erdhügeln nach den einschlägigen fachlichen Anforderungen.
- b. Aufwertung des in der Fläche vorhandenen Feldgehölzes durch Entfernung der neophytischen Gehölze (Eschen-Ahorn) und durch Pflanzung von standortgerechten und autochthonen Gehölzen aus der in Ziffer 6.3 aufgeführten Liste.
- c. Anpflanzung einer ca. 6 m breiten und ca. 120 m langen Hecke aus standortgerechten und autochthonen Gehölzen entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.
- d. Anpflanzung einer Schlehen-Weißdorn-Hecke (13 m x 3 m) westlich des geplanten Stellplatzbereiches sowie der Sickermulde (und diese jeweils querend) gemäß der Darstellung im Maßnahmenplan des Umweltberichtes.

- e. An der Nordfassade und der Südfassade von Gebäuden im Sondergebiet sind alle Fassaden / Außenwände, die auf mindestens 5 m Länge keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, durch die Pflanzung von geeigneten Kletter- und Rankpflanzen (s. Pflanzenliste in Ziffer 6.3) zu begrünen, wobei ggf. die zu ihrem artgerechten Wachstum erforderlichen Kletter- bzw. Rankhilfen zu errichten sind. Dazu sind am Fuße der Wandabschnitte entsprechende Wurzelraum-Flächen in einer Tiefe von mindestens 60 cm und einer Grundfläche von mindestens 2,25 qm herzustellen und mit geeigneten Substraten zu füllen. Es ist mindestens ein Exemplar je 2,50 m angefangener Länge der zu begrünenden Fassadenabschnitte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je nach gewählter Pflanzenart können die Abstände untereinander auch geändert werden, wobei das Ziel einer möglichst flächendeckenden Begrünung der Fassade zu gewährleisten ist.
- f. Die bestehende und weiter zu entwickelnde Wiese in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist zweimal jährlich zu mähen.
- g. An jedem Birnbaum an der Nordgrenze des Grundstückes (Bäume Nrn. 35-44 gemäß Bestandsplan des Umweltberichtes) ist eine Nisthilfe für höhlenbrütende Vogelarten (z. B. Meisen, Stare), für Halbhöhlenbrüter (z. B. Hausrotschwanz), für Baumläufer (Garten- und Waldbaumläufer), für Wildbienen, Grab- und Faltenwespen (Holzklotz mit Bohrlöchern oder Nisthilfe mit hohlen Stängeln) sowie Flachkästen für Fledermausarten (als Tagesversteck) anzubringen. Es sind an den insgesamt zehn Bäumen somit je zwei Nisthilfen für jede der fünf vorstehend genannten Tierartengruppen anzubringen.

5.2.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und der Kompensationsmaßnahmen

Spätestens drei Jahre nach Abschluss der durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ermöglichten Baumaßnahmen ist zu überprüfen, ob sich die Bestandsituation der Mauereidechse stabilisiert hat. Dazu ist vom Träger der Baumaßnahme, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, eine fachkundige Person bzw. eine Firma zur Überprüfung der hier festgesetzten CEF- und der übrigen Kompensationsmaßnahmen zu bestellen.

Stellt sich durch dieses Monitoring heraus, dass der gewünschte Erfolg nicht eingetreten ist, so sind die Schutzmaßnahmen so lange zu verbessern, bis die ökologische Funktion wiederhergestellt ist.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

5.3.1 Schutz der Versickerungs- und Naturschutzfläche

Vor Beginn von Baumaßnahmen in Randbereichen der nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i. v. m. Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind diese Bereiche jeweils wirksam und großzügig abzusperren. Das Betreten und Befahren dieser Flächen und das Abstellen oder die Lagerung von Baustoffen, Bodenaushub, Maschinen o. ä. auf diesen Flächen sind nicht zulässig.

5.3.2 Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen

Pkw-Stellplätze (Abstellflächen, nicht die Fahrgassen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen, Schotterrasen oder ähnlichem, auf versickerungsfähigem Unterbau zu befestigen. Dies gilt nicht für Stellplätze in Gebäuden und auf Parkdecks.

- 5.4 Entsiegelungsmaßnahmen zur Kompensation für Bodenversiegelungen
- 5.4.1 Die beiden im Maßnahmenplan des Umweltberichtes mit dem Planzeichen für „Entsiegelung“ markierten Flächen in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche
- am östlichen Rand des Geltungsbereiches, zwischen der Versickerungsmulde und der Wegeparzelle 12702/3, sowie
 - im Nordwesten des Geltungsbereiches, im Bereich der geplanten Artenschutz-Maßnahmen und der vorhandenen Versickerungsmulde
- sind zu entsiegeln. Die unter der zu beseitigenden Asphalttschicht liegenden Schotterschichten sind zu belassen, um hier magerrasen-artige Biotopflächen zu entwickeln.
- 5.4.2 Die im Maßnahmenplan des Umweltberichtes südlich des vorhandenen Einkaufsmarkt-Gebäudes mit dem Planzeichen für „Entsiegelung“ markierte und zugleich mit einem Pflanzgebot für einen Baum (mit der Nr. 4) versehene Fläche des bisherigen Stellplatzes im Sondergebiet ist zu entsiegeln.

6. Sonstige Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Anpflanzung von Bäumen
- In der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl sind standortgerechte Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf und höchstens 5 Meter vom zeichnerisch dargestellten Standort abgewichen werden darf.
- Mindestqualität der Bäume:
Hochstamm, drei mal verpflanzt, m. B., Stammumfang 20-25 cm.
- Alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind mit mindestens 2,0 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind dort dann Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).
- 6.2 Begrünung von Stellplätzen
- Mindestens alle angefangene sechs Stellplätze ist im Randbereich derselben ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung aus der Pflanzenliste in Ziffer 6.3 zu pflanzen. Die in der Planurkunde nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bereits zeichnerisch verbindlich festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden, sofern sie sich im Randbereich der Stellplätze (in einem Abstand von max. 5 m dazu) befinden.
- Es gilt die in Ziffer 6.1 festgesetzte Mindestqualität. Es ist für jeden Baum ein verfügbarer Wurzelraum von mindestens 15 cbm herzustellen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, die das Anfahren der Stämme verhindern (Baumschutzgitter, Findlinge hinreichend hohe Bordsteine in ausreichenden Abständen o.ä.).
- 6.3 Artenauswahl für die Gehölzpflanzungen:
- Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort.
- Es sind Arten aus den folgenden Listen auszuwählen.
- Die Neuanpflanzung von Koniferen ist im Gebiet nicht zulässig.

Arten für trockenere Standorte

Bäume:

Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Edelkastanie)
Prunus avium ssp. avium (Vogelkirsche)

Pyrus pyraeaster (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 (Eingriffl. 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 (Schwarzerle)
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 (Reneclaudé)
P. domestica ssp. insititia var. juliana
(Haferpflaume)
P. domestica ssp. insititia var. pomariorum
(Ziparte)

Sträucher:

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

7. Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 7.1 Die in der Planurkunde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust eines Baumes ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – gleichwertig zu ersetzen.

8. Befristete und bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

8.1 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB:

Eine Durchführung von Bau- oder Erdarbeiten bzw. jeglicher sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen auf der im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Flurstück 12705/5 der Gemarkung Mußbach ist aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens von Individuen einer streng geschützten Art (Mauereidechse) erst nach der Vergrämung der Tiere in geeignete Habitate gemäß der textlichen Festsetzungen in Ziffer 5.2f. zulässig.

Der Beginn derartiger Bau- oder Erdarbeiten in diesem Teilgebiet ist nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Die Vorgehensweise ist rechtzeitig und kontinuierlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, und es ist zu belegen, dass vor Beginn von derartigen Bau- oder Erdarbeiten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes; Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)

1. **Dächer** (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)
 - 1.1 Im Sondergebiet sind Sattel- und Walmdächer mit 10° - 25° (alter Teilung) Dachneigung zulässig.
 - 1.2 Für Nebengebäude und Garagen sowie für untergeordnete Bauteile von Hauptbaukörpern (bis zu einem Anteil an der Gesamt-Dachfläche von maximal 10 %) können ausnahmsweise auch flacher geneigte Dächer zugelassen werden.
 - 1.3 Geneigte Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Pfannen einzudecken. Für einzelne Gebäudeteile sind ausnahmsweise auch Eindeckungen mit Blechen aus Kupfer, Zink und Edelstahl sowie Glas- und klare Acrylglas-Eindeckungen und begrünte Dächer zugelassen. Unbekieste Papp- oder Foliendächer, helle Faserzementeindeckungen, sowie farbig durchscheinende Eindeckungen und geneigte Pappdächer sind unzulässig.
 - 1.4 Flachdächer (Neigung 0° bis 3°) sind zu begrünen. Begrünte Flachdächer müssen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm versehen werden und sollen insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten bepflanzt und extensiv unterhalten werden.
Dies gilt nicht für die (bei Satzungsbeschluss) bereits bestehenden Flachdächer. Alternativ zu einer Begrünung können die Flachdächer mit Kollektoren zur Nutzung von Solarenergie (Warmwasserbereitung, Solarstrom zur Netzeinspeisung usw.) versehen werden.
2. **Werbeanlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)
 - 2.1 Werbeanlagen sind außerhalb der Fläche des festgesetzten Sondergebietes im Geltungsbereich des vorliegenden Änderungs-Bebauungsplanes unzulässig.
 - 2.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig und zwar eine an jeder der zwei Zufahrten von den öffentlichen Straßen in das Sondergebiet. Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 3,40 m über dem angrenzenden Gelände und die Grundfläche der Anlage darf maximal 0,50 qm betragen. Die unter II., Ziffer 1, definierten Beschränkungen im Falle einer Platzierung in der straßenrechtlich begründeten Bauverbotszone sind dabei zu beachten.
 - 2.3 Innerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen ausschließlich am Gebäude und nur unterhalb der Firsthöhe sowie nach den folgenden Ziffern 2.3.1 bis 2.5 zulässig.
 - 2.3.1 Am Hauptgebäude des zulässigen Einzelhandelsbetriebs sind oberhalb der tatsächlichen Traufhöhe vier Werbeanlagen mit einer maximalen Größe von jeweils 10,5 qm zulässig, dabei je Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage.

- 2.3.2 Über die gemäß Ziffer 2.3.1 zulässigen Werbeanlagen hinaus sind an den Fassaden des Hauptgebäudes unterhalb der Traufhöhe folgende Werbeanlagen zulässig:
- 2.3.2.1 An den Ost-, Süd- und Westfassaden sind Werbeanlagen mit einer maximalen Fläche von insgesamt 10 qm pro Fassadenseite zulässig.
- 2.3.2.2 Darüber hinaus sind an den Fassaden im Bereich des Haupt-Kundeneingangs weitere Werbe- und Hinweistafeln in einem Umfang von maximal 25% der Fassadenfläche zulässig, wobei die Gesamtbreite dieses Fassadenabschnittes (einschließlich des Eingangs) maximal 25 Meter betragen darf.
- 2.3.2.3 An der (zur der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche hin orientierten) Nordfassade sind (außer den gemäß Ziffer 2.3.1 zulässigen) keine weiteren Werbeanlagen zulässig.
- 2.4 Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 2.5 Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.

3. **Einfriedungen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 3.1 Hecken und aneinander schließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 3.2 Entlang der Straßen und Wege und bis zu den vorderen Baugrenzen (bzw. der vorderen Gebäudeflucht) sind bis zu 1,20 m hohe Einfriedungen zulässig, sonstige Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe.
- 3.3 Einfriedungen über 0,50 m durchschnittlicher Höhe dürfen nicht als Mauern oder als geschlossene Zäune ausgeführt werden.

4. **Nicht bebaute Teilflächen der Baugrundstücke**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 4.1 Alle nicht überbauten und nicht als Verkehrs-, Arbeits- und Lagerflächen verwendeten Grundstücksteile müssen landschaftsgerecht gärtnerisch angelegt und instandgehalten werden.

5. **Zahl der Stellplätze** (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. mit § 88 Abs. 6 und § 47 LBauO)

- 5.1 Je angefangener 15 qm Verkaufsfläche der gemäß A., Ziffer 1. zulässigen Nutzungen ist ein PKW-Stellplatz herzustellen und dauerhaft vorzuhalten.

II. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Zu den beiden den Geltungsbereich begrenzenden Landesstraßen 516 und 519 hin ist die jeweils 20 m breite Bauverbotszone (gemessen jeweils ab dem befestigten Fahrbahnrand) nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) zu beachten. Diese Bereiche sind von Bebauung freizuhalten.
Diese Bauverbotszonen gelten gemäß § 24 LStrG grundsätzlich auch für Werbeanlagen. Für die ausnahmsweise Genehmigung von Werbeanlagen in diesem Bereich bedarf es der Genehmigung und der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer (LBM).
Rechtmäßig, d. h. mit Zustimmung der LBM, in diesen Bereichen errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.
Innerhalb der Bauverbotszone müssen anzupflanzende Bäume einen Mindestabstand von 4,50 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten.
2. Die in der Planzeichnung mit einer schrägen Schraffur gekennzeichneten Bereiche an den Einmündungen in die Landesstraße 516 stellen gemäß RAL 2012 freizuhaltende Sichtfelder dar, die von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten sind, vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Baugenehmigung. Gegebenenfalls vorhandene Böschungen sind entsprechend abzutragen. Das Lichtraumprofil ist freizuhalten.
Einzelne, hochstämmige Bäume sind zulässig, wenn die Sicht nicht behindert wird.

III. Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter)

1. Im Schutzbereich der elektrischen Freileitungen bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung des Versorgungsträgers (derzeit Stadtwerke Neustadt).
2. 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.
3. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Stadtverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden.
Vor Erdarbeiten (insbesondere Erdaushub) ist das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer) rechtzeitig zu benachrichtigen.
4. Die Hinweise in den Ziffern 4 und 5 entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
5. 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.

6. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz muss so leistungsfähig sein, dass ein nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (2008-02) geforderter Löschwasserbedarf von $96 \text{ m}^3 / \text{h}$ über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert ist. Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.
7. Zum Umgang mit jedweden Bodenbewegungen, Erdaushüben o. ä. wird auf die einschlägigen (gesetzlichen) Vorgaben, insbesondere des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 für Rheinland-Pfalz verwiesen.
8. Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: <http://www.lgb-rip.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein erhöhtes Radonpotenzial ($40\text{-}100 \text{ kBq} / \text{m}^3$) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann. Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).
Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.
Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter $40 \text{ kBq} / \text{m}^3$) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere
 1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke $\geq 15 \text{ cm}$);
 2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
 3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien;
 4. Abdichten von Kellertüren;
 5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren);Für die gemäß der Karte hier vorhandene Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und $100 \text{ kBq} / \text{m}^3$) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:
 6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
 7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten).
 8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen,

wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist. Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschrüzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird Bauherren und ihren Planern empfohlen, in der frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u. a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

9. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben im Sondergebiet ist der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu erbringen. Somit ist der Nachweis der Einhaltung der im schalltechnischen Gutachten [MODUS CONSULT (2015): *Stadt Neustadt a. d. Weinstraße: Erweiterung REWE-Markt, Ortsbezirk Mußbach - Schalltechnisches Gutachten*. Karlsruhe, April 2015.] zugrunde gelegten Annahmen bzw. der Nachweis zu erbringen, dass die Schalleinwirkungen des Betriebes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gemäß den Vorgaben des Gutachtens nicht überschreiten. Im Einzelfall einer Abweichung von den im Gutachten getroffenen Annahmen ist der Nachweis zu erbringen, dass diese Abweichung keine stärkeren Emissionen bewirkt.
Das Gutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.
10. Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.
Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmittel bestehen, sind aus Sicherheitserwägungen Erdarbeiten zu unterlassen. Zunächst muss eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, muss bei

allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

11. DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen (FB 2), Abteilung Stadtplanung (Abt. 220), Amalienstraße 6, eingesehen werden.

Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

IV. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387f.), zuletzt geändert am 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106) [*soweit nicht durch das vorstehende Bundesnaturschutzgesetz ungültig*]
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG - Landesgesetz zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes und zur Änderung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt 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)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. S. 402; BS 75-50)
 - **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
 - **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. S. 181)
 - **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)
-

Neustadt an der Weinstraße
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

Anlage:

Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße [Quelle: Tabelle 33 auf den Seiten 148-152 der „*Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße*“ (STADT + HANDEL, Endbericht vom 25.10.2011, Dortmund / Karlsruhe); Auszug - Seite 152 hier unvollständig dargestellt].

Tabelle 33: Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵³	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadtrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren ⁺	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Briefmarken/ Münzen ⁺	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)

⁵³ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵³	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadtrelevante Sortimente		
Heimtextilien/Gardinen	Aus 47.53 Aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)
Kinderwagen	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/Lampen ⁺	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf) ⁺	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (NUR: Einzelhandel mit Musikalien)
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Teppiche (ohne Teppichböden)	Aus 47.53 Aus 47.79.1	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit antiken Teppichen)

Stadt + Handel

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵³	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadtrelevante Sortimente		
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/Jagdbedarf/ Angeln ⁺	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Pos- ter/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbli- chen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flecht- waren)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemit- teln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpfle- gemitteln
Nahrungs- und Genussmit- tel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwa- ren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich ⁺	47.73	Apotheken

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht innenstadtrelevante Sortimente		
Baumarktsortiment im engeren Sinne	Aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	Aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Boote)
Elektro Großgeräte*	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektro Großgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör ⁵⁵	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	Aus 47.59.9 ⁵⁶	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	Aus 47.52.1 ⁵⁷	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	Aus 47.79.1*	Einzelhandel mit Antiquitäten* und antiken Teppichen (daraus NICHT: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Motorräder und Zubehör*	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör

⁵⁴ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

⁵⁵ Der Arbeitskreis zur Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße empfiehlt, das Sortiment als nicht innenstadtrelevant zu behandeln. Stadt + Handel hat aufgrund der gegebenen Bestandsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße das Sortiment als innenstadtrelevant empfohlen.

⁵⁶ Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003; Sortiment fällt in WZ 2008 weg

⁵⁷ Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003; Sortiment fällt in WZ 2008 weg

Stadt + Handel

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Musikinstrumente ⁵⁸	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (NUR: Einzelhandel mit Musikinstrumenten)
Pflanzen/ Samen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sonstiger Einzelhandel a. n. g.	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a. n. g.)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10-11/2010;
+ Erweiterung gegenüber LEP IV, vgl. unten stehende Erläuterungen;
* Reduzierung gegenüber LEP IV, vgl. unten stehende Erläuterungen

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich diese Einzelhandelskonzeption als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁵⁹ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

⁵⁸ Der Arbeitskreis zur Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße empfiehlt, das Sortiment als nicht innenstadtrelevant zu behandeln. Stadt + Handel hat aufgrund der gegebenen Standortstrukturen in Neustadt an der Weinstraße das Sortiment als innenstadtrelevant empfohlen.

⁵⁹ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531