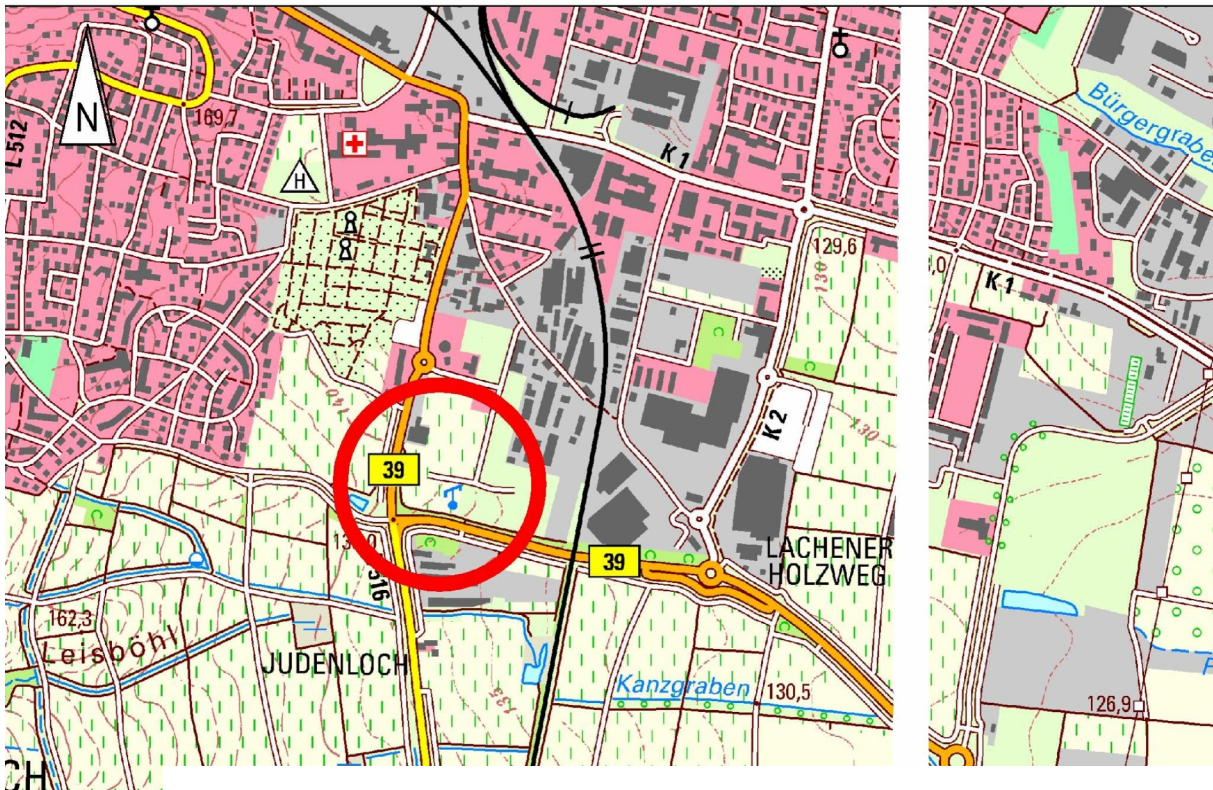




Bebauungsplan-Entwurf
„Naulott-Guckinsland“
V. Änderung

im Stadtbezirk 24b und Neustadt-Hambach

Textliche Festsetzungen

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

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

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

1.1 Im Plangebiet wird ein „Gewerbegebiet mit (Nutzungs-)Einschränkungen“ (GE_E) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der unter den Ziffern 1.1.1 bis einschließlich 1.4.5 getroffenen Festsetzungen.

1.1.1 Im GE_E allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Elektro- und Stromtankstellen sowie Tankstellen unter Nutzung erneuerbarer Energien ohne Verkaufsräume. Andere Tankstellen sind nur für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben zulässig.

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe und der Verkauf von Waren sind nur unter folgenden Maßgaben zulässig:

1.1.2.1 Einzelhandelsbetriebe sind nur für die nicht innenstadtrelevanten Sortimente „Bau- marktsortimente im engeren Sinne“, „Kfz-Zubehör“ und „Motorräder und Zubehör“ gem. der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (vgl. Ziffer 1.2), sowie das Sortiment „Kraftfahrzeuge“ zulässig,

1.1.2.2 Der Verkauf von Waren der innenstadtrelevanten Sortimente und der nicht unter Ziffer 1.1.2.1 genannten nicht-innenstadtrelevanten Sortimente gem. der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (vgl. Ziffer 1.2) ist je Betrieb auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der zulässigen Grundfläche des Betriebsgrundstücks, jedoch maximal einer Fläche von jeweils 50 m² zulässig.

1.1.2.3 Der Verkauf von Waren der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (vgl. Ziffer 1.2) ist unzulässig.

1.1.3 Im GE_E können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zulässig ist maximal eine Wohnung je Betriebsgrundstück. Selbstständige Wohngrundstücke dürfen nicht gebildet werden.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken und Tanzlokale.

1.1.4 Im GE_E unzulässig sind

- nicht unter Ziffer 1.1.3 fallende Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind,
- Autohöfe sowie Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial).

1.2 Die Bestimmung der in Ziffer 1.1.2 genannten Sortimente ergibt sich aus der sog. „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ in Tabelle 33 auf den Sei-

ten 148-152 der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (Stadt + Handel, 2011, Dortmund/ Karlsruhe). Die betreffenden Seiten sind der Anlage zu den Textlichen Festsetzungen beigelegt.

1.3 Schallschutz aufgrund von Verkehrslärm

1.3.1 In der Planzeichnung sind im Baugebiet Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (Lärmpegelbereiche LPB III bis V) festgesetzt. Für die gekennzeichneten Fassaden ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen.

1.3.2 Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche gemäß Planzeichnung nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (erschienen im Beuth-Verlag) entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kennznisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafraum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämm-Maß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschienen im Beuth-Verlag).

1.3.3 Bei Büroräumen, die an den nach Westen und Süden zur B 39 orientierten Fassaden im Lärmpegelbereich V sowie bei Schlafräumen im GE_E , die in den Lärmpegelbereichen III und IV liegen, ist zusätzlich die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

1.3.4 Von den Festsetzungen gemäß Ziffer 1.3.3 darf abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. ausnahmsweise im Kennznisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.4 Schallschutz aufgrund von Gewerbelärm

- 1.4.1 Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche das Emissionskontingent L_{EK} von 57/ 42 dB(A) pro m^2 tags/ nachts nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- 1.4.2 Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig. Wenn Anlagen oder 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 oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).
- 1.4.3 Der Nachweis der Einhaltung des sich aus dem Emissionskontingent L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingents L des einzelnen Betriebes ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den zum Betriebsgrundstück nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder aufgrund von bestehendem Planungsrecht entstehen können, zu führen.
- 1.4.4 Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB(A) unterschreitet.
- 1.4.5 Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den aus dem festgesetzten Emissionskontingent resultierenden Immissionsbeitrag L_{IB} überschreitet, soweit sichergestellt ist, dass die im Bebauungsplan festgelegten Schutzziele (Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung aller vorhandener und vorgesehener Schallquellen i.S.d. TA Lärm) eingehalten werden.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird (in der Planzeichnung) festgesetzt durch
 - 2.1.1 die Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO,
 - 2.1.2 die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO,
 - 2.1.3 die zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO,
 - 2.1.4 die Höhe baulicher Anlagen, gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, als maximale Traufhöhe (TH max.) und maximale Firsthöhe (FH max.).
- 2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind, aufgrund § 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO, die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. in Keller- und Dachgeschossen), einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2.3 Die Traufhöhe ist bestimmt durch den höchsten Punkt an der Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außenseite mit der Dachhaut-Oberkante. Als Traufhöhe gilt die Höhe dieser Schnittlinie über der Bezugshöhe NN.

- 2.4 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.
- 2.5 Auf maximal 15 % der Dachfläche der jeweiligen baulichen Anlage ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile um jeweils maximal 2,50 m zulässig.
- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)**
- 3.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 S. 1 BauNVO als abweichend festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
- 4.1 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfahrbar sein.
- 4.3 Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.4 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO -jedoch keine Gebäude- sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen gelten für alle gem. der Ziffern 4.1 bis einschl. 4.5 zulässigen Anlagen entsprechend. Sofern Trauf- und Firsthöhe gem. der Festsetzungen unter den Ziffern 2.3 bzw. 2.4 nicht bestimmbar sind, darf die festgesetzte maximale Firsthöhe durch den höchsten Punkt der jeweiligen Anlage nicht überschritten werden.
- 5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Im nicht von dem Ausschluss von Ein- und Ausfahrtsbereichen betroffenen Abschnitt entlang der Bundesstraße (siehe Eintrag in der Planzeichnung) ist eine Zu- und Abfahrt zulässig.
- 6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)**
- 6.1 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen
- 6.1.1 Ein Abtrag der Flächen im Plangebiet darf während der Überwinterungszeiten sowie der Gelegezeit (Anfang Mai bis Mitte Juli) von Mauer- bzw. Zauneidechse nur oberflächlich ohne tiefreichende Bodenverletzungen erfolgen. Ebenso sind während dieser Zeiträume Überfüllungen oder großflächige Verdichtungen des Bodens unzulässig. Von diesen Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern der Nachweis erfolgt, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Mauer- bzw. Zauneidechsen zu erwarten sind.

- 6.1.2 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Ziffern 6.1.3 bis einschließlich 6.1.5 zu nutzen.
- 6.1.3 Der Abschnitt der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Nordgrenze des Bebauungsplan-Geltungsbereichs ist mit Gabionen oder anderen geeigneten Schotter- und Steinanhäufungen zu markieren und vor Störungen/ Beschattung durch Gebäude dauerhaft zu schützen.
- 6.1.4 Der Abschnitt der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Nordosten des Plangebiets ist als hochstaudenreiche Wiesenfläche auszubilden und vor Störungen dauerhaft zu schützen. Innerhalb der Fläche sind vegetationsfreie, offene Stellen und wärmespeichernde Strukturen dauerhaft vorzuhalten.
- 6.1.5 In der Eingriffsfläche vorkommende Eidechsen sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen zu fangen oder zu vergrämen und je nach Zielart in die Bereiche der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umzusiedeln.
- 6.2 Bepflanzungen
- 6.2.1 Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten sowie zu begrünen und zu unterhalten.
- 6.2.2 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Niedergang gleichwertig als standortgerechte großkronige Laubbäume (Hochstamm, dreifach verpflanzt, m.B., Stammumfang min. 20-25 cm) zu ersetzen.
- 6.2.3 Für jeweils angefangene 350 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum gepflanzt werden (Hochstamm, dreifach verpflanzt, m. B., Stammumfang min. 20-25 cm). Dementsprechende oder vergleichbare Bestandsbäume im Plangebiet können in die Bilanzierung der zu erbringenden Anzahl einbezogen werden.
- 6.2.4 Alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind mit mindestens 2,0 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, die Schädigungen der Bäume, z.B. durch Anfahren verhindern.
- 6.2.5 Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind in Abhängigkeit vom konkreten Standort auszuwählen. Es sind Arten aus den folgenden Listen auszuwählen.

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 (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
(Schwarzerle)
Alnus incana (Graerle)
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* (Rene-claude)
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)

6.2.6 Die Neuanpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Gasversorgungsträgers zu belasten.

8 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 1 LBauO)

8.1 Dächer und Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 LBauO)

8.1.1 Es sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

8.1.2 Es sind flache bzw. flach geneigte Dächer, Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

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

8.1.4 Alternativ zur Dachbegrünung sind Dächer mit Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu versehen. Eine Kombination mit Dachbegrünungen ist zulässig.

8.1.5 Die Festsetzungen der Ziffern 8.1.2 bis einschließlich 8.1.4 gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen, untergeordnete Bauteile der Dächer, Vordächer u.ä.

8.1.6 Geschlossene Fassaden/ Außenwände von min. 50 m² rechteckiger Fläche sind durch die Pflanzung geeigneter Kletter- und Rankpflanzen gemäß der Artenliste unter Ziffer 6.2.5 dauerhaft zu begrünen.

8.1.7 Von den sich aus den Festsetzungen unter den Ziffern 8.1.3, 8.1.4 und 8.1.6 ergebenden Pflichten zur Dachbegrünung bzw. alternativen Maßnahmen und zur Fassadenbegrünung kann ganz oder teilweise abgewichen werden. Abweichungen sind nur zulässig, wenn die aus der Abweichung resultierende ökologische Wertigkeit bzw. Funktion durch anderweitige geeignete Maßnahmen vergleichbar auf dem Baugrundstück sicher gestellt wird.

8.1.8 Für Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen sind blendende, spiegelnde, glänzende, reflektierende usw. Materialien unzulässig.

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

8.2.1 Werbeanlagen dürfen die festgesetzte maximale Firsthöhe nicht überschreiten.

8.2.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

8.2.3 Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

8.2.4 Werbeanlagen sind innerhalb des Abschnitts längs der Bundesstraße 39 entlang des Flurstücks 5269/6, Gemarkung Hambach, in einer Entfernung von 20 m, gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig.

8.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

8.3.1 Einfriedungen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.3.2 Hecken und aneinander schließende Gehölze gelten als Einfriedung.

- 8.3.3 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 140,50 m ü. NN zulässig. Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 139,50 m ü. NN zulässig.
- 8.3.4 Maßgeblicher Punkt für die Ermittlung der Höhe gem. Ziffer 8.3.3 ist der höchste Punkt der Einfriedung.
- 8.4 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.

9 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 55 WHG soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnahe versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

10 Hinweise

- 10.1 Soweit eine Ableitung von Niederschlagswasser erforderlich ist, darf der Abfluss maximal einer Wassermenge entsprechen, welche schadlos durch die von der Stadt Neustadt an der Weinstraße vorgehaltenen Entwässerungseinrichtungen beseitigt werden kann. Auf § 13 ff. Allgemeine Entwässerungssatzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße (AllgE) wird verwiesen.
- 10.2 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Zone III b des Seitens der Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße zur Ausweisung durch Rechtsverordnung beantragten Wasserschutzgebiets Ordenswald. Die künftigen Vorgaben der im Festsetzungsverfahren befindlichen Rechtsverordnung sind zu beachten.
- 10.3 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.
- 10.4 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.
- 10.5 Die Hinweise unter den Ziffern 10.3 und 10.4 entbinden den Bauträger/Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- 10.6 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.
- 10.7 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.

- 10.8 Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann (lokal hohes Radonpotential ($> 100 \text{ kBq/m}^3$) zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden). Das Maß für die Radonkonzentration in der Bodenluft (Luft im Porenraum des Bodens) bzw. des Radonpotentials wird in Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m^3) angegeben. Ein Becquerel bedeutet ein Zerfallsereignis je Sekunde. Neben der Radonkonzentration ist die Gaspermeabilität des Untergrundes vor allem in gut gasdurchlässigen Böden ein ebenso zu beachtender Faktor zur Bewertung der Radonverfügbarkeit und Auswahl geeigneter Radonschutzmaßnahmen. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden von Seiten des Landesamts für Geologie und Bergbau in diesen Bereichen dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Anmerkung: der Begriff „lokal“ bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Diese Hinweise beruhen auf der Auswertung der landesweiten Karte des Radonpotentials, welche bisher auf nur wenigen Messungen beruht und deshalb nur zur groben Orientierung heranzuziehen ist. Lokal sind starke Abweichungen von dem in der Karte dargestellten Radonpotential möglich. Die Karte kann daher nicht Grundlage der Bauplanung sein, sondern es bedarf gesonderter Untersuchungen.
- 10.9 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 Kampfmitteln 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.
- 10.10 Sofern eine Zu- und Abfahrt im Bereich der Bundesstraße gemäß Ziffer 5 der Textlichen Festsetzungen realisiert wird, sind die entsprechenden Sichtfelder gem. RAL 2012 dauerhaft freizuhalten, welche von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von der Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten sind, vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Baugenehmigung. Das Lichttraumprofil der Bundesstraße ist freizuhalten.
- 10.11 Bzgl. der Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Bereich der Bundesstraße wird insbesondere auf § 9 Bundesfernstraßengesetz verwiesen.
- 10.12 Die der Planung zu Grunde gelegten Gesetze und Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße (Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen, Abteilung Stadtplanung, Amalienstraße 6, 67434 Neustadt an der Weinstraße) während der Dienstzeiten eingesehen werden.

11 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.

Stadt + Handel

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	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflegen 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	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
	Aus 47.79.1	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 Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflege- mitteln
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)
Elektrogroßgeräte*	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten 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 Statistischen 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 Bestandsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße das Sortiment als innenstadtrelevant empfohlen.

⁵⁹ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531

Neustadt an der Weinstraße, den

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister