



## Bebauungsplan-Entwurf "Dammstraße – III. Änderung" im Ortsbezirk Hambach

Juni 2020

Verfahrensstand:  
Auslegung

Textliche Festsetzungen  
und  
Gestaltungsvorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

nach § 88 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und  
Bauwesen  
Abt. 220 Bauleitplanung  
Marktplatz 1  
67433 Neustadt an der Weinstraße

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**

### **1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

#### **1.1.1 Sonstiges Sondergebiet- Einzelhandel Nahversorgung (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

siehe Plan

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

1. Ein Vollsortimentmarkt mit Backshop und Bistrobereich mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 qm, dessen Warensortiment sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:
  - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
  - Drogerie, Kosmetik, Parfümerie
  - Blumen
  - Freiverkäufliche pharmazeutische Artikel
2. Randsortimente: Alle innenstadtrelevanten Sortimente gem. der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ sind nur als Randsortimente zulässig. In der Summe aller Waren der Randsortimente dürfen diese ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht übersteigen.<sup>1</sup>
3. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
4. die erforderlichen Stellplätze
5. Werbeanlagen und Werbepylone
6. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume
7. Sozialräume und Verwaltungsräume
8. Feuerwehrumfahrten
9. Sonstige Nebenanlagen
10. Ladeinfrastruktur für Elektroautos, E-Bikes und Lastenräder

---

<sup>1</sup> Die Bestimmung der innenstadtrelevanten Sortimente ergibt sich aus der sogenannten „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, 2011, Dortmund / Karlsruhe). Die betreffenden Seiten sind der Anlage zu den Textlichen Festsetzungen beigelegt.

## **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)**

### **1.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**

Siehe Plan

Auf der Gemeinbedarfsfläche wird die maximale Grundfläche für das Feuerwehrgebäude auf 470 qm festgesetzt.

### **1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**

Siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet wird auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

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

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie weitere untergeordnete Nebenanlagen (§ 12 bzw. 14 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

### **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**

Siehe Nutzungsschablone

Im Sonstigen Sondergebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt von:

GH = 9,0

Die Gebäudehöhe im SO wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und dem in der Planzeichnung festgesetzten unteren Bezugspunkt: 166,9 m über NN.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile (Schnornsteine, Lüftungs- und Kühlungsanlagen) ist zulässig.

**1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)**

siehe Plan

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

**1.4 BAUWEISE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im gesamten Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen von über 50 m sind in der abweichenden Bauweise zulässig. Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

**1.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

siehe Plan

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze und die zugehörigen Zufahrten sind im gesamten Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

**1.6 FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

siehe Plan

hier: Feuerwehr

**1.7 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Siehe Plan

hier: Wirtschaftsweg

hier: Ein- und Ausfahrt zum Diedesfelder Weg

## **1.8 FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

hier: Abwasser-Trennsystem

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten. Die unbelasteten Niederschlagswasser von Dach- und Stellplatzflächen sind getrennt hiervon zu erfassen und über geeignete Rückhaltevorrückungen in den nördlich verlaufenden Pfuhlwiesengraben gedrosselt (max. 15 l/s) einzuleiten.

Siehe Plan

Hier: 20-kV-Freileitung

## **1.9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Siehe Plan,

Zweckbestimmung Schutzgrün: Eine Bepflanzung der Fläche hat gem. den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu erfolgen (vgl. Ziffer 1.15).

## **1.10 WASSERFLÄCHEN**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Siehe Plan,

hier: Pfuhlwiesengraben

## **1.11 FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**

Siehe Plan,

hier: Rebland

## **1.12 DIE FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**M1:**

Zum Schutz des Bachlaufes des Pfuhlwiesengrabens ist der Gewässerrandstreifen durch Sukzessionsüberlassung naturnah zu entwickeln. Hierzu sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und langfristig zu sichern. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen im Bereich der angrenzenden Parkplatzflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig. Die dem Gehölzsaum vorgelagerten Flächen sollen vielstufig als Hochstaudenflur sowie als extensive Wiesenfläche entwickelt werden. Hierzu ist ein mindestens zwei Meter breiter Streifen unmittelbar im Anschluss an die Gehölze als Saumstruktur mit Hochstauden zu entwickeln. Dieser ist alternierend jeweils zur Hälfte im Rhythmus von zwei bis drei Jahren zu mähen. Die dem Hochstaudensaum vorgelagerten Flächen im Umfeld des Regenrück-

haltebeckens sind durch extensive Wiesennutzung als artenreiche Magerwiesen zu entwickeln. Hierzu sind diese extensiv durch zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni und die zweite Mahd nicht vor 15. September zu erfolgen hat, zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzufahren, auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten.

**M2:**

Das Regenrückhaltebecken ist in Abstimmung mit den hydraulischen und sicherheitsrelevanten Vorgaben naturnah in Erdbauweise mit dem Ziel einer großen Standort- und Biotopvielfalt zu gestalten. Die Verwendung künstlicher Baustoffe ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Aus Gründen des Naturschutzes ist das Regenrückhaltebecken an mind. 2 Seiten mit einer Böschungsneigung von 1:3 oder flacher und einer rauen Oberflächenbeschaffenheit anzulegen.

Die Bepflanzung der Uferbereiche ist mit landschaftstypischer Vegetation, d.h. heimischen und standortgerechten Pflanzen wie beispielsweise Röhrichten vorzunehmen.

Die der Rückhaltung des Niederschlagswassers dienenden Flächen und Anlagenteile sind versickerungsfähig auszubilden.

**M3:**

Aus Gründen der Grundwassererneuerung sind die eigentlichen Stellplatzflächen aus versickerungsfähigem Pflaster zu gestalten.

**1.13 MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**1.14 FLÄCHEN ODER BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR  
SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES  
BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Andockstation des Verbrauchermarktes ist komplett einzuhausen. Fassade und Dach der Andockstation sind aus einem Material herzustellen, das ein Schalldämm-Maß von  $R_w \geq 25$  dB hat. Überdachung und Wand an der Nordseite der Anlieferungsrampe sind mindestens 3 m über die Vorderkante der Andockstation nach Süden zu führen.

**1.15 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BE-  
PFLANZUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

**P1: Schutzgrün**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün ist gärtnerisch anzulegen. Auf der Fläche sind mindestens drei standortgerechte Laubbaumhochstämme gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3 xv. mit Ballen, StU 20 - 25 cm, Wurzelraum mindestens 12

cbm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Unterwuchs ist durch extensive Wiesennutzung als artenreiche Magerwiese zu entwickeln. Hierzu ist diese extensiv durch zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni und die zweite Mahd nicht vor 15. September zu erfolgen hat, zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzufahren, auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten.

#### **P2: Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

#### **P3: Dachbegrünung**

Im Sondergebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke; Flächen mit erforderlichen technischen Aufbauten).

#### **P4: Stellplatzbegrünung**

Alle PKW-Stellplätze sind in funktionaler Zuordnung mit einem großkronigen Laubbaumgemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3 xv. mit Ballen, StU 20 - 25 cm, Wurzelraum mindestens 12 cbm) je angefangene 6 Stellplätze zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 und DIN 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen im Plangebiet sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind, zu verwenden. Hierzu kann beispielsweise die „Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag“ (März 2018) herangezogen werden. Im Anhang der textlichen Festsetzungen findet sich eine Artenliste „Standortgerechte einheimische Gehölze“.

#### Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Hochstämme: 3 xv., StU 20 - 25 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

### 1.16 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Neustadt

Flurstücke Pl.-Nr. 4956/3, 4956/4, 4956/5 (Teilfläche) und 4956/6 (Teilfläche), Gewinn „Hinterer Berg“, Gemarkung Neustadt (gelb gestrichelte Linie im Luftbildplan), Größe: ca. 3.300 m<sup>2</sup>



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Katasterauszug für die externe Ausgleichsfläche (Quelle: Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abteilung Landwirtschaft und Umwelt, Dezember 2019)

## **2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **SCHUTZABSTAND ZUM PFUHLWIESENGRABEN GEMÄSS § 31 LWG**

Gem. § 31 LWG bedürfen die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, der Genehmigung. Der Schutzabstand von 10 m zum Gewässer ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das vorgesehene Regenrückhaltebecken ist innerhalb des Schutzabstandes zulässig.

## **3 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)**

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

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

Dachneigungen größer als 45 Grad sind unzulässig.

### **Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Süd- und Ostseite des Gebäudes zulässig.

Maximal sind vier Werbeanlagen mit einer maximalen Größe von 10,5 m<sup>2</sup> zulässig.

Insgesamt darf die Summe aller Werbeanlagen 30 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Werbeanlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern (Videowalls) und Himmelsstrahler (‘Skybeamer’) sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

Ausnahmsweise ist ein Werbepylon mit Werbung für den geplanten Verbrauchermarkt in Richtung Diedesfelder Weg auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe des Werbepytons darf max. 6,0 m betragen.

Ausnahmsweise sind weiterhin maximal zwei Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 7 m zulässig.

## **4 HINWEISE**

### **Archäologische Denkmalpflege**

Bei der Vergabe von Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Denkmalbehörde zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Denkmalbehörde diese, sofern notwendig, überwachen können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

### **Ergänzende Hinweise zum Lärmschutz**

Der Immissionsprognose werden die geplanten Öffnungszeiten von 08.00 Uhr bis 22.00 Uhr einschließlich der Betriebszeiten von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zugrunde gelegt. Anlieferungen mit einem Lkw sind in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr aus schalltechnischer Sicht nicht zulässig.

Bei ebenem Pflasterbelag sollen lärmarme Einkaufswagen z.B. der Firma Wanzl oder ein vergleichbares Produkt verwendet werden.

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrags.

### **Baumpflanzungen**

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

### **Einhaltung der Grenzabstände**

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu beachten.

### **Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

### **Rodungs- und Rückschnittarbeiten**

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden.

### **Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich der Fledermausfauna sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (siehe Fachbeitrages Artenschutz (Landschaftsökologie und Zoologie, R. Twelbeck, November 2019), Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3). Die Schaffung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M1, M2).

#### Erhalt der Baumhecke als Leitstruktur (V1)

Die Ausrichtung der Werbeschilder des Einkaufsmarktes hat so zu erfolgen, dass kein Licht in Richtung der Baumhecke / Gehölzbestandes am Pfuhlwiesengraben strahlt. Gegebenenfalls sind auf dem Dach des Marktgebäudes Lichtschutzwände zu errichten. Die Ausrichtung der Gebäudebeleuchtung (Strahler) ist auf den Boden zu richten. Die Lichtemissionen im Bereich der Baumhecke / Gehölzsaumes am Pfuhlwiesengraben ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Die Ausrichtung der Beleuchtung des Baufeldes während der Bauphase hat derart zu erfolgen, dass eine direkte Aus-/Beleuchtung der außerhalb des Baufeldes vorhandenen Baumhecke am Pfuhlwiesengraben vermieden wird.

#### Reduzierung von Lichtquellen (V2)

Zur Reduzierung der Lichtquellen sind für die Beleuchtung der Flächen im Sondergebiet Na-Niederdrucklampen zu verwenden.

#### Schutz und Erhalt der Baumhecke als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gehölbewohnende Fledermäuse (V3)

Der Erhalt der Baumhecke / Gehölzsaum am Pfuhlwiesengraben ist als Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M1) gesichert. Während der Bauphase ist der Schutz der Baumhecke gemäß einschlägiger Regelwerke (DIN 18920; RAS-LP 4) in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung zu sichern.

### **Artenschutzmaßnahmen Avifauna**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich der Avifauna sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (siehe Fachbeitrages Artenschutz (Landschaftsökologie und Zoologie, R. Twelbeck, November 2019), Vermeidungsmaßnahmen V4 bis V6)

#### Individuenschutz von am Boden oder bodennah brütenden Vogelarten durch Bauzeitenregelung (V4)

Die Durchführung von Baumaßnahmen hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Sofern dies nicht umsetzbar ist, sind alternativ alle für die Baumaßnahmen vorgesehenen Flächen vor Beginn der Brutzeit durch Abschieben von Oberboden für potenziell vorkommenden Bodenbrüter unattraktiv zu machen.

#### Individuenschutz für alle Brutvögel in angrenzenden Habitaten (V5)

Zur Vermeidung von Störungen aller Vogelarten während der Brutzeit (März bis Juli), haben die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit stattzufinden. Alternativ ist bei Baumaßnahmen während der Brutzeit ein blickdichter Zaun als Sichtschutz und zur Abgrenzung der Baustellenflächen zu den Bruthabitaten der Vögel aufzustellen.

#### Erhalt und Schutz der Baumhecke als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gehölzbrütende Vogelarten (V6)

Der Erhalt der Baumhecke / Gehölzsaum am Pfuhlwiesengraben ist als Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M1) gesichert. Während der Bauphase ist der Schutz der Baumhecke gemäß einschlägiger Regelwerke (DIN 18920; RAS-LP 4) in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung zu sichern.

#### **Artenschutzmaßnahmen Reptilien**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (siehe Fachbeitrages Artenschutz (Landschaftsökologie und Zoologie, R. Twelbeck, November 2019), Vermeidungsmaßnahmen V7 bis V10):

#### Installation einer ökologischen Baubegleitung (V7)

Einrichtung einer ökologische Baubegleitung durch einen erfahrenen Herpetologen zur Vermeidung der Tötung von Mauereidechsen im Vorhabenbereich und unnötiger Störungen des Umfeldes und benachbarter Vegetationsbereiche

#### Mahd des Baufeldes (V8)

Zur Vermeidung der Einwanderungen der Mauereidechse in das Baufeld ist in der Vegetationsperiode vor Beginn der Baumaßnahme die Vegetation im Baufeld zu mähen und bis Baubeginn kurz zu halten.

#### Entfernen von Strukturen für Reptilien (V9)

Für Reptilien geeignete Strukturen (z.B. Holzstämme, Steinhaufen) sind in der Vegetationsperiode vor Beginn der Baumaßnahme in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung aus dem Vorhabenbereich zu entfernen. Diese Maßnahme ist ausschließlich während der Aktivitätszeit und vor der Eiablage oder nach dem Schlupf der Jungtiere möglich (Anfang April bis Ende Mai oder Ende Juli bis Mitte Oktober).

Für Reptilien geeignete Strukturen dürfen nicht in den Vorhabenbereich eingebracht werden.

#### Bau eines reptiliendichten Zaunes (V10)

In Absprache mit der ökologischen Baubegleitung ggf. Errichtung eines reptiliendichten Zaunes zwischen dem Lebensraum der Mauereidechsen und dem Vorhabenbereich.

### **Radonbelastung**

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Gebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. 06131/6033-1263 oder im Internet ([www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/](http://www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/)) eingeholt werden. Es wird empfohlen, den Keller mit einer entsprechenden Radonsperre zu versehen.

### **Telekommunikationslinien**

Im Planumfeld befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

## SORTIMENTSLISTE FÜR DIE STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

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

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>53</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>		
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-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien  (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, 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)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>53</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>		
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/Jagdbedarf/ Angeln*	Aus 47.78.9  Aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Pos- ter/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3  Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbli- chen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln 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
<b>Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (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 <sup>54</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht innenstadtrelevante Sortimente</b>		
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 <sup>55</sup>	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	Aus 47.59.9 <sup>56</sup>	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	Aus 47.52.1 <sup>57</sup>	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

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

## ARTENLISTE STANDORTGERECHTE EINHEIMISCHE GEHÖLZE

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

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

### Arten für trockenere Standorte

#### Bäume:

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

#### Obstbäume:

*Juglans regia* (Walnuss)  
*Mespilus germanica* (Echte Mispel)  
*Morus alba* (Weißer Maulbeerbaum)  
*Morus nigra* (Schwarzer Maulbeerbaum)  
*Pyrus communis* (Birne)  
*Prunus ameniaca* (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* (Stumpfbältrige Rose)  
*Rosa pimpinellifolia* (Bibernell-Rose)  
*Rosa rubiginosa* (Weinrose)  
*Rosa tomentosa* (Filzrose)  
*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)