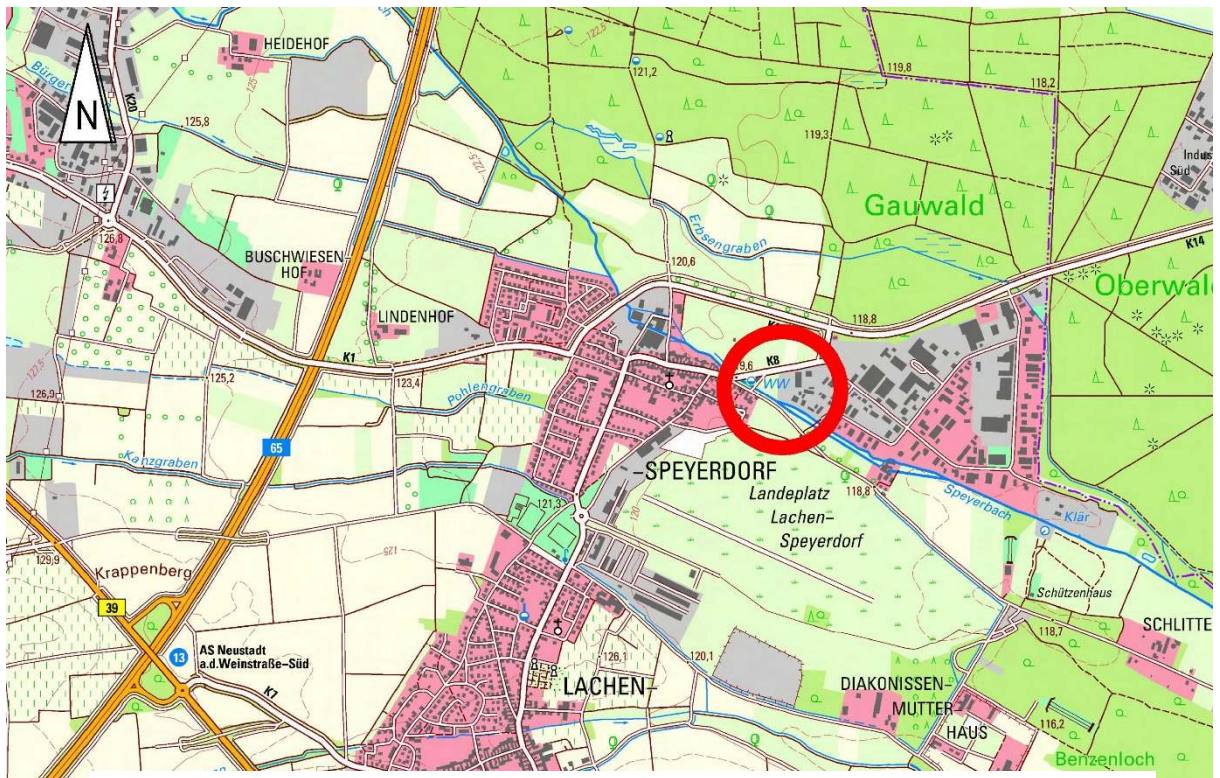




Bebauungsplan-Entwurf „Im Altenschemel“ VI. Änderung

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

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)

Im Plangebiet wird ein **Gewerbegebiet** (Teilgebiet „K“) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1 Im **Gewerbegebiet** allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Elektro- und Stromtankstellen sowie Tankstellen unter Nutzung erneuerbarer Energien,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe sind nur für die nicht-innenstadtrelevanten Sortimente gem. der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (vgl. Ziffer 1.4) zulässig.

1.1.2 Der Verkauf von Waren der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (vgl. Ziffer 1.4) an letzte Verbraucher ist unzulässig.

1.1.3 Der Verkauf von Waren der innenstadtrelevanten Sortimente gem. der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (vgl. Ziffer 1.4) an letzte Verbraucher ist nur als Randsortimente zulässig. In der Summe aller Waren der Randsortimente ist hierfür pro Betrieb eine Verkaufsfläche von maximal 50 qm zulässig, jedoch insgesamt auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs.

1.2 Im **Gewerbegebiet** ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum erkennbar sind.

1.3 Im **Gewerbegebiet** unzulässig sind

- Tankstellen, die nicht unter Ziffer 1.1 zählen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- 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,
- Selbstständige Lagerplätze, Autohöfe sowie Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial).

- 1.4 Die Bestimmung der in den Ziffern 1.1.1 bis 1.1.3 genannten Sortimente ergibt sich aus der sog. „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ in Tabelle 16 auf der Seite 120 f. der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (Stadt + Handel, 2020, Dortmund/Karlsruhe). Die Sortimentsliste ist in der Anlage zu den Textlichen Festsetzungen beigelegt.

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

- 2.1 Als Gebäudehöhe (GH max.) gilt der höchste Punkt einer baulichen Anlage über der Bezugshöhe NN, gemessen am höchsten Punkt der Oberkante der obersten Geschossdecke bzw. der Dachhaut.
- 2.2 Auf maximal 15 % der Dachfläche der jeweiligen baulichen Anlage ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete Bauteile und Anlagen um jeweils maximal 2,50 m zulässig.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 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. Hausformen 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 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 4.1 Die Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden) wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten Höhe der an das Grundstück grenzenden Erschließungsfläche festgelegt.

5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 5.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 5.2 Nicht überdachte Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Die Anzahl und Breiten der Zufahrten und Zuwegungen zum Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind auf das betriebsnotwendige Maß zu begrenzen. Je Gewerbegrundstück bzw. -betrieb sind maximal zwei Grundstückszu-/abfahrten zulässig.
- 6.2 Entlang der Straße „Im Altenschemel“ festgesetzten privaten Grünfläche, gleichzeitig Denkmalzone sind Grundstückszu-/abfahrten unzulässig.
- 6.3 Stellplätze und Garagen dürfen nicht direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfahrbar sein.

7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bachbegleitgrün und Bachreinigungsweg“ sind die vorhandenen Gehölzstrukturen in Einklang mit der Zweckbestimmung der Fläche zu pflegen.
- 7.2 Auf den privaten Grünflächen sind standorttypische Pflanzungen (siehe Ziffer 9.6 und 9.7) aufzubringen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Versiegelungen jeglicher Art, sowie Schotter-, Stein- oder Kiesflächen sind nicht zulässig. Innerhalb des Kulturdenkmals „Kirchenwüstung St. Georg“ sind nur Anpflanzungen mit sogenannten Flachwurzeln zulässig. Die Nutzung als Lager- und Abstellfläche ist auf den privaten Grünflächen unzulässig.
- 7.3 Auf der Nordseite des Flurstücks 9916/1, entlang der Straße „Im Altenschemel“ sind auf der privaten Grünfläche Einfriedungen gemäß Ziffer 10.3 zulässig. Diese Einfriedungen dürfen jedoch nur im Bereich von 0,5 m entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße „Im Altenschemel“) errichtet werden.

8 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet) ist zum Ausgleich des Verlustes von Überflutungsfläche (HQ100) eine Mulde mit einem Gesamtvolumen von 207 m³ herzustellen.

9 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)

- 9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

9.1.1 V1 Begrenzung der baubedingten Inanspruchnahme von artenschutzrechtlich relevanten Flächen und Strukturen

Die Flächenbeanspruchung durch Baumaschinen, Fahrzeuge, für Lagerflächen u.a. sollte auf das unbedingt Notwendige beschränkt werden. Insbesondere ist eine baubedingte Zerstörung bzw. Beschädigung von Gehölzen (vor allem von älteren Baumbeständen, Höhlenbäumen am Speyerbach) mit besonderen Habitatfunktionen für geschützte Fledermäuse, Vögel zu vermeiden, sofern diese auch langfristig als Lebensräume erhalten werden können. Ggf. sind geeignete (Baum-)Schutzmaßnahmen zu treffen.

9.1.2 V2 Erhalt von Baumbeständen und Gebüsch Bäume, Sträucher, Gebüsche, Hecken (und deren Säume) im Geltungsbereich sind als Brut-, Nahrungs- oder Ruheplätze verschiedener Vogelarten und Nahrungsgebiete für Fledermäuse von Bedeutung.

Hierzu gehören insbesondere die Bäume am Speyerbach. Höhlenbäume im Gebiet stellen potenzielle Quartiere für Fledermäuse dar. Diese Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten und von intensiven Störwirkungen freizuhalten. Insbesondere für den Gehölzzug am Speyerbach sind folgende Einzelaspekte zu beachten:

- Verzicht auf direkte Beanspruchung durch bauliche Anlagen und Querungen zusammenhängender Gehölzzüge.

Mit der Maßnahme können Lebensraum- und Funktionsverluste für gehölztypische Vogelarten sowie Fledermäuse im Plangebiet vermindert werden.

9.1.3 V3 Rodung von Baumbeständen, Gebüsch außerhalb der Brutphasen der Vogelarten

Bäume, Sträucher, Gebüsch und Hecken als nachgewiesene bzw. potenzielle Vogel-nistgehölze sind außerhalb der Brutzeit zu entfernen. Der aus naturschutzfachlichen Gründen zu empfehlende Zeitraum reicht von Anfang Oktober bis Ende Februar. Mit der Maßnahme kann eine Zerstörung von Nestern oder Eiern zur Brutzeit sowie eine Tötung von Jungvögeln vermieden werden.

9.1.4 V4 Rodung von Höhlenbäumen außerhalb der potenziellen Nutzungszeiten durch Fledermäuse, ggf. vorherige Kontrolle von Baumhöhlen auf Fledermausbesatz und weitergehende Schutzmaßnahmen

Höhlenbäume stellen potenzielle Quartiere für Fledermäuse dar. Eine Quartiernutzung ist sowohl im Sommer als auch im Winter denkbar. Im Fall einer erforderlichen Rodung von Höhlenbäumen sollte diese im Oktober stattfinden, da dann die Aufenthaltswahrscheinlichkeit von Fledermäusen relativ gering ist und die Tiere noch aktiv sind, so dass sie im Fall einer Störung flüchten können. Falls Rodungen außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, sind Kontrollen der Baumhöhlen auf Fledermausvorkommen mit Hilfe einer Höhlenkamera durchzuführen (vgl. Martens & Dunke 2007). Im Fall eines positiven Befundes ist der Baum bis zur Beendigung der Quartiernutzung bzw. der Winterruhe stehen zu lassen, falls dies nicht möglich ist, ist eine Bergung und Umsiedlung der Tiere durchzuführen. Falls nicht sämtliche Bäume kontrolliert werden, sind die Mitarbeiter der Firma, die die Baumfällungen durchführt, zu instruieren, bei den Arbeiten auf Fledermausvorkommen zu achten. Falls sich Hinweise auf eine Anwesenheit von Fledermäusen in zu fällenden bzw. gefällten Bäumen ergeben, sind unverzüglich geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Unterbrechung der Arbeiten, Bergung) zu treffen. Mit der Maßnahme kann eine direkte Gefährdung (Tötung, Verletzung) von Fledermäusen in Quartieren weitgehend vermieden werden.

9.1.5 V5 Ökologische Optimierung der Außenbeleuchtung

Bei der Beleuchtung von Wegen und Gebäuden sind UV-arme, nach unten abstrahlende LED-Leuchten mit bernsteinfarbener bis warm-weißer Lichtfarbe zu verwenden, um eine Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten, jagender Fledermäuse bzw. nachtaktiver Vögel zu vermeiden. Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten möglichst warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur 2.000 bis 3.000 Kelvin mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden. Zum Schutz von Nahrungshabitaten (Vögel) ist die Beleuchtung auf ein der Sicherheit dienendes Mindestmaß zu reduzieren.

9.2 Mindestens 20 % der Gewerbegrundstücksflächen sind von Versiegelung freizuhalten sowie zu begrünen und zu unterhalten.

9.3 Innerhalb des Gewerbegebiets ist je angefangene 350 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen oder 5 Sträucher (Pflanz- und Reihenabstand ca. 1.5 m) gemäß der Artenliste unter Ziffer 9.6 anzupflanzen. Dementsprechende oder vergleichbare Bestandspflanzungen im Plangebiet können in die Bilanzierung der zu erbringenden Anzahl bzw. Flächengröße einbezogen werden.

9.4 Baumpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: Hochstamm, dreimal verpflanzt, m. B., Stammumfang 20-25 cm, Wurzelraum min. 12 cbm.

9.5 Strauchpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: 3 verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 70 – 100 cm.

- 9.6 Zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (vgl. Ziffer 9.2) sowie der privaten Grünflächen sind ausschließlich regionale Saatgutmischungen der Region HK9 / UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland gemäß Erhaltungsmischungsverordnung (ErMiV) zu verwenden.
- 9.7 Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind in Abhängigkeit vom konkreten Standort auszuwählen. Es sind Arten aus den folgenden Listen auszuwählen. „F“ gilt für flach-wurzelnde Pflanzen.

Arten für trockenere Standorte

Bäume

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

Obstbäume

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

Sträucher

<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)		<i>Prunus mahaleb</i> (Felsenkirsche)	
<i>Acer monspessulanum</i> (Frz. Maßholder)		<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe, Schwarzdorn)	
<i>Amelanchier ovalis</i> (Felsenbirne)	F	<i>Rhamnus catharticus</i> (Kreuzdorn)	
<i>Berberis vulgaris</i> (Berberitze, Sauerdorn)		<i>Rosa caesia</i> (Blaugrüne Rose)	
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	F	<i>Rosa canina</i> (Hunds-, Heckenrose)	
<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)		<i>Rosa jundzillii</i> (Rauhblättrige Rose)	
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	F	<i>Rosa nitidula</i> (Glanzrose)	
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingriff. Weißdorn)		<i>Rosa obtusifolia</i> (Stumpfbblättrige Rose)	
<i>Hippophaë rhamnoides</i> (Sanddorn)		<i>Rosa pimpinellifolia</i> (Bibernelle-Rose)	
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)		<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)	

<i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche)		<i>Rosa tomentosa</i> (Filzrose)	
<i>Prunus cerasifera</i> (Kirschpflaume, Wildform)		<i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball)	

Arten für frische bis feuchte Standorte

Bäume

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

Obstbäume

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

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)	F	<i>Salix aurita</i> (Ohrweide)	F
<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)		<i>Salix caprea</i> (Salweide)	F
<i>Corylus avellana</i> (Haselnuß)	F	<i>Salix cinerea</i> (Grauweide)	F
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweiggriff. Weißdorn)		<i>Salix fragilis</i> (Bruchweide)	F
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingriff. 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)	

9.8 Die Neuanpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

10 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 1 LBauO)

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

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

10.1.2 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 10 cm Stärke vorzusehen. Die Begrünung soll insbesondere mit Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten erfolgen und muss extensiv unter- und erhalten werden.

10.1.3 Alternativ zur Dachbegrünung gem. Ziffer 9.1.2 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.

10.1.4 Die Festsetzungen der Ziffern 10.1.2 und 10.1.3 gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen, untergeordnete Bauteile der Dächer, Vordächer u.ä.

10.1.5 Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer mit 25° - 38° Dachneigung zulässig.

10.1.6 Für Nicht-Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer mit 10° - 25° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig.

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

10.2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10.2.2 Werbeanlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

10.2.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

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

10.3.1 Hecken und aneinander schließende Gehölze gelten als Einfriedung.

- 10.3.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 10.3.3 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe gem. Ziffer 8.3.2 ist die angrenzende Geländeoberfläche bzw. die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche.
- 10.3.4 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe gem. Ziffer 9.3.2 ist der höchste Punkt der Einfriedung

11 Hinweise

- 11.1 Das Plangebiet befand sich teilweise in Zone III des Wasserschutzgebiets „Ordenswald“, dessen Rechtsverordnung ausgelaufen ist. Im derzeit laufenden Neuaufstellungsverfahren befindet sich das Gebiet nicht mehr im Geltungsbereich des Wasserschutzgebiets „Ordenswald“.
- 11.2 Im Süden des Plangebiets verläuft der Speyerbach als Gewässer II. Ordnung. Es wird auf die Erfordernisse des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz bzw. des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen. Insbesondere bedürfen die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 Wasserhaushaltsgesetz, die weniger als 40 m von der Uferlinie des Speyerbachs entfernt sind oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, einer Genehmigung durch die Wasserbehörde.
- 11.3 Teilweise wird das Plangebiet durch das durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Speyerbachs überlagert. Es wird auf die die Erfordernisse des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (insbesondere § 84) bzw. des Wasserhaushaltsgesetzes (insbesondere § 78 f.) hingewiesen.
- 11.4 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Seite 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245), 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.

Die vorgenannten Hinweise entbinden den Bauträger/Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

- 11.5 Zurzeit sind im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverunreinigungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollen sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrenverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenverunreinigungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 11.6 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.
- 11.7 Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal hohes (>100 kBq/cbm, zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Bruchzonen gebunden) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Das Maß für die Radonkonzentration in der Bodenluft (Luft im Porenraum des Bodens) bzw. des Radonpotentials wird in Becquerel pro Kubikmeter (Bq/cbm) 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. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden von Seiten des Landesamts für Geologie und Bergbau dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. 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. Anmerkung: der Begriff „lokal“ bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Die Karte kann daher nicht Grundlage der Bauplanung sein, sondern es bedarf gesonderter Untersuchungen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in der Baugebietsfläche an mehreren Stellen, min. 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Punkte enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrguts,
- Fachgerechter Einbau der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,

- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Alle Arbeiten sind zwingend mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie Speyer vor Beginn abzustimmen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um Übermittlung der Ergebnisse zur Fortschreibung der Radonprognosekarte für Rheinland-Pfalz.

Weitere Informationen, z.B. zum Vorgehen bei Messungen, sind beim Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz bzw. über dessen Internetauftritt erhältlich oder können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

- 11.8 Zur Abschätzung des Vorhandenseins von Kampfmitteln im Plangebiet erfolgte eine Auswertung von Luftbildern und von historischen Unterlagen durch einen Fachgutachter. Diese Auswertung ergab eindeutige Anhaltspunkte für das Vorhandensein insbesondere von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets. Nachdem die Freimessung des Geländes ohne Bodeneingriffe aufgrund diverser Anomalien nicht erfolgreich war, wurde in den wesentlichen Verdachtsbereichen Aufgrabungen durchgeführt. Kampfmittel wurden nicht gefunden. Dennoch ist das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet nicht auszuschließen. Demnach besteht ein akuter Kampfmittelverdacht.

Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

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.

- 11.9 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.

12 Anlage

Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße [Quelle: Tabelle 16 der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (Stadt+Handel, Endbericht vom 16.12.2020, Dortmund / Karlsruhe); Auszug - hier unvollständig dargestellt.]

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Neustadt a. d. W. (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
innenstadtrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Arbeitsbekleidung)
Bettwaren/Matratzen	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
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
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/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus 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)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf, Reitsportartikeln und Booten)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.7 8.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Teppiche (Einzelware)	47.53	Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern

Fortsetzung Tabelle 16

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht innenstadtrelevante und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Arbeitsbekleidung	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Arbeitsbekleidung)
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresoren) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Campingmöbel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Campingmöbel
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	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reisportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Reisportartikel)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht innenstadtrelevanten und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Speyer als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parkett/Fliesen.

Neustadt an der Weinstraße, den

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

Marc Weigel

Oberbürgermeister