



Bebauungsplan „Lange Strahläcker“

in den Ortsbezirken Lachen-Speyerdorf, Hambach und Mußbach

Textliche Festsetzungen

Stand: 16. Juni 2021

Satzung

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)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt

1.1 Im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen gem. Ziffer 1.2:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben.

1.2 Im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Elektro- und Stromtankstellen sowie Tankstellen unter Nutzung erneuerbarer Energien,
- 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:

- Einzelhandelsbetriebe, die gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße innenstadtrelevant sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevant sind,
- Tankstellen, welche nicht unter Ziffer 1.1 zählen,
- Wohnungen aller Art,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale 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 zu den in Ziffer 1.3 genannten Einzelhandelsbetriebe ergibt sich aus der sog. „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ in Tabelle 16 auf der Seite 120 f. der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (Stadt+Handel, 2020, Dortmund/Karlsruhe). Die Sortimentsliste ist der Anlage zu den Textlichen Festsetzungen beigelegt.

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 zulässige Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO,

2.1.2 die Höhe baulicher Anlagen, gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, als maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) mit 140 m ü. NHN. Als Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) gilt der höchste Punkt einer baulichen Anlage über der Bezugshöhe NHN, 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 zur maximal zulässigen Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete Bauteile und Anlagen um jeweils maximal 2,50 m zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen.
- 2.3 Eine Überschreitung nach Ziffer 2.2 durch untergeordnete Bauteile und Anlagen sowie für Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen ist innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens im Bereich der Stromfreileitung nicht zulässig. Auch die Bauhöhe der nicht überdachten Stellplätze, Zufahrten und Verkehrsflächen innerhalb des Schutzstreifens der Stromfreileitung ist grundsätzlich eingeschränkt (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 6.1).
- 2.4 Innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunktrasse darf die Höhe von Gebäuden und Anlagen (z.B. Kräne während der Bauphase) eine Höhe von 36 m über Grund nicht überschreiten.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

- 3.1 Es gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand aber mit einer Gebäudelänge über 50m zulässig sind.
- 3.2 Für die überbaubaren Grundstücksflächen gilt: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 8 LBauO) bleiben unberührt, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf nicht überschritten werden.
- 3.3 Böschungen, Stützmauern:
Böschungen zum Geländeausgleich und Stützmauern müssen auf dem Grundstück liegen.
Böschungen und Stützmauern sind auf dem gesamten Grundstück, auch in Grenzbebauung zulässig.

4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 4.1 Zur Sicherung des Maststandortes der 110-kV-Hochspannungsfreileitung wird eine Fläche mit einem Radius von 15 m um den Mastmittelpunkt als Freihaltefläche festgesetzt. In dieser Freihaltefläche besteht ein generelles Bauverbot. In diesem Bereich sind auch alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig. Der Maststandort muss jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt von mindestens 4,0 m auch für schwere Baustellenfahrzeuge jederzeit zu gewährleisten.

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

- 5.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen entlang der Louis-Escande-Straße sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.
- 5.2 Zufahrten und Zuwegungen zum Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Straßenverkehrsfläche sind unter Berücksichtigung von Festsetzung 5.3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 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 sind maximal zwei Grundstückszu-/ abfahrten zulässig.
- 5.4 Stellplätze und Garagen dürfen nicht direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfahrbar sein.

6 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 110-kV-Freileitung wird zugunsten des Stromversorgungsunternehmens ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Führung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Im Schutzstreifen der Freileitung bestehen Restriktionen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen: es dürfen keine Gebäude oder Anlagen errichtet werden, die eine Höhe von 140 m ü. NHN überschreiten. Veränderungen des Geländeneiveaus sowie leitungsgefährdende Maßnahmen sind zu unterlassen. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Festsetzung Ziffer 2.2 nicht anzuwenden. Ferner bestehen grundsätzlich Höhenbeschränkungen, was die Unterfahrung der Freileitung mit Fahrzeugen jeglicher Art angeht. Die Freileitung darf innerhalb des Schutzstreifens grundsätzlich nur mit Fahrzeugen unterfahren werden, deren Höhe über alles, in Anlehnung an § 32 der Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO), nicht mehr als 4 m beträgt. Gleiches gilt für die Nutzung der Stellplätze. Die angegebenen Höhenbeschränkungen von max. 4 m gelten auch für Fahrzeugaufbauten oder bewegliche Teile (z.B. kippbare Ladefläche). Alle geplanten Maßnahmen innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzstreifens der 110-kV-Starkstromfreileitung sind in Bezug auf einzuhalten Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/ -freien Vorhaben unter Vorlage von Detailplänen, dem Leitungsbetreiber anzuzeigen. Innerhalb der Schutzstreifen für die Freileitung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich zulässig.

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

- 7.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gebietseingrünung ist als Wiesenfläche mit einer zwei- bis dreischürigen Mahd/ Jahr auszugestalten und zu pflegen. Auf der Basis eines Freianlagenplanes/ Ausführungsplanes sind Baumgruppen und Strauchreihen einzuplanen (Anpflanzungen siehe Auswahl Artenliste). Der Anteil der Baum- und Strauchpflanzungen ist mit 1 Baum je 250 qm sowie 1 Strauch je 25 qm vorzusehen.
- 7.2 Für die Sicherstellung geeigneter Amphibien- und Reptilienbiotope sind an geeigneten Stellen Lesesteinhaufen (Reptilien) mit einer Abmessung (H x L x B) von ca. 0,5x5x2 m (zzgl. bis 1 m unter GOK) vorzusehen; es sind mind. 5 Objekte einzuplanen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Des Weiteren sind Sandlinsen (Amphibien) vorzusehen mit einer Abmessung von ca. 2 bis 3 qm (bis 0,7 m unter GOK); es sind mind. 5 Objekte einzuplanen und dauerhaft zu unterhalten
- 7.3 Innerhalb der Grünfläche ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Das wasserwirtschaftlich zuzurechnende Versickerungsprofil (DWA-Regelwerk A-138) wird als Wiesenfläche ausgebildet. Die Mahd der Flächen ist mind. jährlich durchzuführen; es ist dauerhaft dafür Sorge zu tragen, dass unerwünschter Gehölzaufwuchs innerhalb des Versickerungsprofils unterbleibt.
- 7.4 Innerhalb der Grünfläche ist der Bau eines 2,5 m breiten Radweges als Verbindung von der Louis-Escande-Straße zu den östlich liegenden Flächen zulässig.
- 7.5 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bereiche des Südufers des Pohlengrabens sind als naturnahe Bachuferzone auszumodellieren und mit geeigneten Initial-Gehölzen (Weiden/ Erlen) zu bepflanzen (auf 3 m Uferlänge ein Gehölz).

8 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)

- 8.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Reptilien:
- 8.1.1 Die festgesetzte Grünfläche ist zum Erhalt und zur Verbesserung des vorhandenen Komplexhabitats „Regenrückhaltebereich“ als „Tabuzone“ für Fortpflanzung, Ruhe und Rast der Amphibien und Reptilien zu schützen. Die Grünfläche ist durch einen Zaun gegen die südlich angrenzende Baufeldfläche abzugrenzen. Der Zaun ist nach der Wanderung von Amphibien zum Laichgewässer, etwa ab Mitte April, zu stellen. Eine Rückwanderung in die Tabuzone/ Grünfläche bleibt möglich; eine Weiterwanderung in das Baustellenfeld bzw. in das Baugebiet bleibt verhindert.
- 8.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Ökologische Baubegleitung
- 8.2.1 Bestellung einer ökologischen Bauüberwachung bei Vorbereitung und Durchführung von Baufeldfreimachungen / Rodungen, Erdbauarbeiten und Erschließung. Die ökologische Baubegleitung muss entsprechend qualifiziert sein. Sie ist im Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.
- 8.3 Sonstige Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
- 8.3.1 Im Rahmen des zeitlich andauernden Baustellenbetriebes ist eine sukzessive Begrünung zu vermeiden.
- 8.3.2 Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungsweisen erfordern.
- 8.4 Externe Ausgleichsfläche
- 8.4.1 Im Bereich der in der Planzeichnung als externe Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Ökokontofläche „Mußbacher Baggerweiher“ (Flurstücke 10955 teilweise und 10956 teilweise) sind die Sand- und Kiesufer am Nordrand des Weihers zur Entwicklung von Mager und Halbtrockenrasen durch Beweidung offen zu halten. Die Fläche ist mit einem Weidezaun dauerhaft einzufrieden.
- 8.5 Bepflanzung
- 8.5.1 Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind von Versiegelung freizuhalten sowie zu begrünen und zu unterhalten.
- 8.5.2 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen oder 10 qm Strauchpflanzungen gemäß Artenliste herzustellen. Die nach der Festsetzung 8.5.1 vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.
- 8.5.3 Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Die für die Baumpflanzung vorgesehenen Baumgruben müssen ein Mindestvolumen von ca. 12 cbm besitzen und sind mit Baums substrat aufzufüllen. Die Pflanzscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 qm von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern.
- Die nach den Festsetzungen 8.5.1 und 8.5.2 vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.
- 8.5.4 Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt 14 hochstämmige Bäume 1. oder 2. Ordnung als Baumallee zu pflanzen. Die Baumgruben müssen gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) eine Größe von ca. 12 cbm aufweisen. Die Pflanzscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 qm von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern. Der Standort der einzelnen Bäume

kann gegenüber der Planzeichnung verschoben werden, dabei ist jedoch ein Mindestabstand von 20 m zwischen den Bäumen einzuhalten.

- 8.5.5 Dachflächen sind zu mindestens 80 % zu begrünen, soweit sie nicht für den Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden. Die Begrünungsflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substratdicke muss mindestens 10 cm betragen.
- 8.5.6 Geschlossene Außenwände mit mehr als 50 qm zusammenhängender Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Genehmigte Werbeanlagen sowie Fensterflächen und Türen zählen nicht als zusammenhängende Fassadenfläche.
- 8.5.7 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt:
- 8.5.7.1 Die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Anzahl, Art und Qualität zu ersetzen.
- 8.5.7.2 Baumpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, Wurzelraum min. 12 cbm.
- 8.5.7.3 Strauchpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: dreimal verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 70 – 100 cm.
- 8.5.8 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

<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Pyrus pyraeaster</i> (Wildbirne)
<i>Betula pendula</i> (Birke)	<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)
<i>Mespilus germanica</i> (Echte Mispel)	<i>Prunus cerasus</i> (Sauer-/Weichselkirsche)
<i>Morus alba</i> (Weißer Maulbeerbaum)	<i>Prunus dulcis</i> (Mandel)
<i>Morus nigra</i> (Schwarzer Maulbeerbaum)	<i>Prunus persica</i> (Pfirsich)
<i>Pyrus communis</i> (Birne)	<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)	<i>Rhamnus catharticus</i> (Kreuzdorn)
<i>Berberis vulgaris</i> (Berberitze, Sauerdorn)	<i>Rosa caesia</i> (Blaugrüne Rose)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Rosa canina</i> (Hunds-, Heckenrose)
<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)	<i>Rosa jundzillii</i> (Rauhblättrige Rose)
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	<i>Rosa nitidula</i> (Glanzrose)
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingriffel. Weißdorn)	<i>Rosa obtusifolia</i> (Stumpfblättrige Rose)

<i>Hippophaë rhamnoides</i> (Sanddorn)	<i>Rosa pimpinellifolia</i> (Bibernell-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> (Schwarzlerle)	<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)
<i>Alnus incana</i> (Graerle)	<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)
<i>Betula pendula</i> (Birke)	<i>Salix alba</i> (Silberweide)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Salix caprea</i> (Salweide)
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)	<i>Salix fragilis</i> (Bruchweide)
<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche, Vogelbeere)
<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)
<i>Malus domestica</i> (Apfel)	<i>P. domestica</i> ssp. <i>insititia</i> var. <i>italica</i> (Re-neclaudé)
<i>Prunus domestica</i> ssp. <i>domestica</i> (Zwe-tsche)	<i>P. domestica</i> ssp. <i>insititia</i> var. <i>juliana</i> (Haferpflaume)
<i>P. domestica</i> ssp. <i>domestica</i> var. <i>syriaca</i> (Mirabelle)	<i>P. domestica</i> ssp. <i>insititia</i> var. <i>pomariorum</i> (Ziparte)

Sträucher

<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Rhamnus frangula</i> (Faulbaum)
<i>Berberis vulgaris</i> (Berberitze, Sauerdorn)	<i>Rosa agrestis</i> (Ackerrose)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Salix aurita</i> (Ohrweide)
<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)	<i>Salix caprea</i> (Salweide)
<i>Corylus avellana</i> (Haselnuß)	<i>Salix cinerea</i> (Grauweide)
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweiggriffel. Weißdorn)	<i>Salix fragilis</i> (Bruchweide)
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingriffel. 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)

Bäume im Straßenraum

Für die Auswahl der Bäume im Straßenraum wird auf die aktuelle Liste der geeigneten Arten und Sorten der GALK e.V. verwiesen. Bei der Auswahl ist besonderes Augenmerk auf die Klimaresistenz der Art bzw. der Sorte zu legen. Die Herstellung der Baumgruben gem. FLL 2010 sollte bereits mit der tiefbautechnischen Realisierung des Verkehrsraumes erfolgen.

Fassadenbegrünung

Die Auswahl der geeigneten Pflanzen zur Fassadenbegrünung hängt in entscheidendem Maße von der Art und Größe des Bauwerks sowie der ausgewählten Konstruktion von baukonstruktivem Wandaufbau und dem geeigneten Klettergerüst ab. Es wird auf die Liste der spezifischen vegetationstechnischen Artenauswahl und Wuchsdynamik in der zutreffenden Richtlinie der FLL 2018 verwiesen.

9 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 1 LBauO)

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

9.1.1 Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Skybeamer, Laserwerbung und vergleichbare.

9.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.

9.1.3 Je Grundstück ist maximal eine auf dem Dach montierte Werbeanlage zulässig (vgl. Textfestsetzung Ziffern 2.2, 2.3 und 6.1).

9.1.4 Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist eine Werbefahne zulässig. Werbefahnen dürfen eine Höhe von 6 m über Gelände nicht überschreiten.

9.1.5 Je angefangene 10.000 qm Grundstücksfläche ist ein frei stehender Werbepylon, Werbeturn oder vergleichbare Werbeanlage zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 8 m über Gelände.

9.1.6 Im Übrigen sind Werbeanlagen nur in Verbindung mit den Gebäuden zulässig.

9.2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

9.2.1 Für Dächer und Außenfassaden sind grelle Farben sowie glänzende, blendende, spiegelnde, selbst leuchtende Materialien unzulässig. Ausgenommen sind Fenster für Büro-, Aufenthalts- und Ausstellungsräume.

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

9.3.1 Einfriedungen sind als offene Einfriedungen in Form von Zäunen oder als Hecken zulässig. Einfriedungen sind aus Gründen des Objektschutzes bis zu einer Höhe von 2 m über Gelände zulässig.

10 Vermerk

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines großräumig abgegrenzten Gebiets „Trinkwasserschutzgebiet im Verfahren“. Dieses Gebiet erstreckt sich zwischen der B 39 und der A 65 nach Norden und geht nördlich der Speyerdorfer Straße in das Wasserschutzgebiet Ordenswald Zone III B (Trinkwasserschutzgebiet im Neufestsetzungsverfahren) über.

11 Hinweise

11.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in

Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auf die Standardauflage der SGD Süd (Anlage) wird verwiesen.

11.2 Archäologische Denkmalpflege

11.2.1 Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine archäologischen Fundstellen im Plangebiet vorhanden. Grundsätzlich sind jedoch folgende Punkte zu beachten:

11.2.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

11.2.3 Die Hinweise unter den Ziffern 11.2.1 und 11.2.2. entbinden Bauträger/ Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

11.2.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

11.2.5 Die Punkte 11.2.2 – 11.2.4 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

11.3 Bodenschutz

11.3.1 Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

11.3.2 Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 Boden für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

11.4 Kampfmittel:

Gemäß der Kampfmittelvorerkundung (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 10.01.2020) wurde für das Plangebiet in Neustadt an der Weinstraße „Lange Strahläcker“ nach Auswertung vorliegender Luftbildserien und Unterlagen keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt. Gemäß baufachlicher Richtlinien Kampfmittleräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf (Kategorie 1 -BMI&BMVg 2018, BFR KMR, S. 46, Web (1)).

11.5 Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

11.5.1 Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt dringend, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um zu ermitteln, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

11.6 Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Normen, Verordnungen, Erlasse, etc.) liegen der Abteilung Stadtplanung Neustadt an der Weinstraße vor und können dort während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

11.7 Empfehlung zur Verwendung erneuerbarer Energien

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der EnEV wird verwiesen.

12 Anlage

Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße [Tabelle 16 auf Seite 120 f. der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt an der Weinstraße (Stadt+Handel, 2020, Dortmund/Karlsruhe)].

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 Stickerien)
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)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Teppiche (Einzelware)	47.53	Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern

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	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	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

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
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	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	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 Geschirrpülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör

Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	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)
Reitsportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Reitsportartikel)
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 _____._____

STADTVERWALTUNG

gez. Marc Weigel

Marc Weigel

Oberbürgermeister