

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Stadtteil Kernstadt

BEBAUUNGSPLAN NR. 165

"Nienburger Straße / Nordstraße"

M. 1 : 1000

Vorentwurf

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Planung: Frau Kull

Planerstellung: Frau Zimpel 12.02.2015

Geändert:

Erläuterung der Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)



Gewerbegebiet (eingeschränkt)
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
-siehe §§ 1-3 der textlichen Festsetzungen-

2. Maß der baulichen Nutzung



Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

GRZ 0,8

Grundflächenzahl
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

GFZ 1,4

Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

3. Verkehrsflächen



Private Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Private Straßenverkehrsfläche
mit besonderer Zweckbestimmung: Feldweg
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

4. Grünflächen



Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 4 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



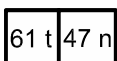
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
-siehe § 4 der textlichen Festsetzungen -



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) je m²
t = tags 6°° Uhr - 22°° Uhr / n = nachts 22°° Uhr - 6°° Uhr
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO)
- siehe § 3 der textlichen Festsetzungen -

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gliederung der Gewerbegebiete und des Dorfgebietes

(gemäß § 1 Abs. 4 und 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

- (1) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (zusammengefasst: "zentrenrelevante Sortimente") sind nicht zulässig. Diese zentrenrelevanten Sortimente sind in folgender Sortimentsliste dargestellt:

nahversorgungsrelevante Sortimentsliste

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren und Getränke
- Reformwaren
- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)
- Schnittblumen, Zimmerpflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

zentrenrelevante Sortimentsliste

- Medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren
- Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren
- Bastelartikel
- Büroorganisationsmittel
- Bekleidung, Wäsche,
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Babyartikel, Kinderkleinartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (inkl. Hüte, Accessoires und Schirme)
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Fahrräder und -Zubehör, Campingartikel
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck
- Optik, Augenoptik
- Musikalien
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Fotogeräte und Fotowaren, Bild- und Tonträger, Elektrokleingeräte

Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Stadt Neustadt

- (2) Ausnahmsweise können bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 50 m² bzw. bei kleineren Flächen 15 % der genehmigten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.
- (3) Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit Zentrenrelevanz zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist; diese Ausnahme gilt nicht für die Sortimente der "Nahrungs- und Genussmittel". Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente je Betrieb 50 m² bzw. bei kleineren Flächen 20 % der genehmigten Geschossfläche nicht überschreiten.
- (4) Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.
- (5) Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- (6) Versandhandel ist nicht Gegenstand dieser Festsetzungen.

§ 2 Gliederung des Gewerbegebietes 1

(gemäß § 1 Abs. 4 und 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und ähnliche Betriebe, die sind nicht zulässig.

§ 3 Schallschutz durch Emissionskontingente

(gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Die Gewerbegebiete sind im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt Neustadt a. Rbge. gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräuschemissionen die das in der folgenden Tabelle angegebene Emissionskontingent (L_{A}) nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) von 61 dB(A) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) von 48 dB(A) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) oder (7).

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Fläche	L _{EK, Tag}	L _{EK, Nacht}
GEe 1	61	47
GEe 2	59	44

Die Beurteilungspegel von Anlagengeräuschen sind nach den Regelungen der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der TA Lärm zu ermitteln.

Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 12/2006, ist beim Sachgebiet Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4, 31535 Neustadt a. Rbge., einzusehen.

§ 4 Passiver Schallschutz

Die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu beachten.

(1) Dorfgebiet und Gewerbegebiet 2

Außenwohnbereiche und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind vorzugsweise auf jener der jeweils nächstgelegenen Verkehrslärmquelle (B 442, B 6, Nordstraße oder Bahnstrecke) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen. Dabei darf die Lüftungseinrichtung das Einfügedämpfungsmaß des betreffenden Außenbauteils nicht verringern.

(2) Gewerbegebiet 1

Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind vorzugsweise auf jener der jeweils nächstgelegenen Verkehrslärmquelle (B 442, B 6 oder Nordstraße) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

§ 5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf dieser Fläche ist in voller Länge eine Hecke aus Eiben (Höhe ca. 2,00 m) anzupflanzen und zu erhalten. Die Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzaunes ist zulässig.

§ 6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche mit Gebüsch und Strauchgruppen mit heimischen Straucharten ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Hochstaudenfluren sind zu erhalten. Sie sind in der Zeit von Oktober bis Februar einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Der Weg ist als unversiegelter Feldweg (bestehend aus 2 Fahrspuren) mit Vegetationsentwicklung zu erhalten. Der verbleibende Bereich der Verkehrsfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

§ 7 Zuordnungsfestsetzung der externen Kompensationsmaßnahme

(gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensationsmaßnahme („Beschreibung der Maßnahme“) wird den Flurstücken (..... m²), Flur, Gemarkung zugeordnet.

Die Kompensationskosten sind zu 97 % den Gewerbegebieten, und zu 3 % der privaten Verkehrsfläche zugeordnet.