

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan "Ortsrand West, westlich des Schwimmbades, 1. Änderung" ersetzt in seinem Geltungsbereich die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Ortsrand West, westlich des Schwimmbades" in der Fassung der Veröffentlichung vom 26.06.2003 vollständig.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-15 BauNVO)

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

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit folgenden Einschränkungen allgemein zulässig:

- Einzelhandelnutzungen sind nur ausnahmsweise und nur in Zu- und Unterordnung zu einer Tankstelle zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist bis zu einer Gesamtversiegelung von 0,85 zulässig.

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

Als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen dürfen im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Kaltlichtlampen (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse) mit einer Höhe von maximal 11 m verwendet werden.

4. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte, mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche, ist zugunsten der Träger der Abwasserbeseitigung ausgewiesen.

5. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Im Bereich der privaten Grünfläche sind – soweit nicht bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen entgegen stehen - zur Eingrünung mindestens 3 Sträucher je lfm Grünstreifen anzupflanzen.

5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder alternativ 5 Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen sind.

Alle die Pflanzenliste erweiternde heimische und standortgerechte Wild- und Gartenflora ist zulässig. Alle Gehölze und Bäume sind der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) nach DIN 18916 zu pflanzen.

Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Feuerahorn	Acer ginnala
Rotahorn	Acer rubrum
Hainbuche	Carpinus betulus
Zierapfelarten	Malus spec.
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus intermedia

Für die Unterpflanzung sollen verwendet werden:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
------------------	------------------

Pfaffenhütchen	Eyonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Haselnuß	Coryllus avelana
Haselnuß	Coryllus maxima „Purpurea“
Eschenahorn	Acer negundo spec.
Flieder	Syringa vulgaris spec.
Felsenbirne	Amelanchier spec.
Sommerflieder	Buddleia spec.
Deutzie	Deutzia gracilis
Goldglöckchen	Forsythia intermedia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa spec.
Schneespiree	Spiraea spec.
Weigelia	Weigelia spec.

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig, vorzugsweise heimische Obstbäume und -sträucher aller Arten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltungssatzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
Zulässig sind Dächer bis maximal 25° Dachneigung.
- 2. Anbringungsort und Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
 - 2.1 Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und/oder Blinklicht sowie akustische Werbung sind nicht zulässig.
 - 2.2 Frei stehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 11 m und bis zu einer Größe der Ansichtsfläche – je Seite - von 12 qm zulässig.
 - 2.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1 m über der Firsthöhe oder der Attika des Gebäudes zulässig.

HINWEISE

Artenschutz

Für das Planungsgebiet kann das Vorkommen streng geschützter Zauneidechsen nicht abschließend ausgeschlossen werden. Daher sind vor Beginn von Rodungs- oder Baumaßnahmen folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. Vorgaben zu beachten:

- gezielte Erfassung der Zauneidechse mit mindestens 4 flächendeckenden Begehungen im Frühjahr

- oberirdischer Rückschnitt der im Gebiet vorhandenen Gehölze im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelbrutzeiten (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) und Entfernung des Schnittguts von der Fläche,
- Verzicht auf Erdarbeiten aller Art (Roden der Wurzelstubben, Tiefbau) zu Zeiten, in welchem sich überwinterte Zauneidechsen (Mitte September bis Ende März) oder Eier (Mitte Mai bis Mitte, witterungsbedingt ggf. auch bis Ende August) im Boden befinden, solange der Negativnachweis der Art nicht erbracht ist,
- für den Fall, dass Eidechsen im geplanten Eingriffsbereich siedeln, müssen diese in zuvor aufgewertete Bereiche umgesiedelt werden; hierzu sind jedoch zuvor Habitat aufwertende Maßnahmen durchzuführen (z. B. Mahd von Ruderalfluren, Entbuschung, Anlage von Versteckmöglichkeiten, Anlage von Eiablageplätzen in Form von Sandlinsen o. ä.). Aufgrund der durch Straßen abgeschirmten Lage des Gebiets erscheint eine Einzäunung zur Verhinderung erneuter Zuwanderung verzichtbar,

Bauliche Anlagen entlang der klassifizierten Straßen

Entlang der L 530 ist gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) mit Hochbauten eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten.

Die Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG auch für Werbeanlagen jeglicher Art.

Werbeanlagen (bei einem Pylon maßgebend für den Abstand ist dabei der äußere Rand einschließlich Werbefläche) und bauliche Anlagen (hierzu zählen z.B. auch Ausstellungs- und Lagerflächen) bedürfen gemäß § 23 LStrG in der Baubeschränkungszone entlang der L 530 (von 20 m bis 40 m) der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Auswirkungen auf den Verkehr auf den klassifizierten Straßen

Auswirkungen des Gewerbegebietes (z.B. Blendung) dürfen den Verkehr auf den klassifizierten Straßen weder gefährden noch beeinträchtigen. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Regenwasserbewirtschaftung

Die Konzeption zum Umgang mit dem Niederschlagswasser ist frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen. Grundsätzlich gilt dabei, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser – vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen ist. Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.

Bauwasserhaltung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche

rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig.

Bodenschutz

Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Bodenfunde/Denkmalerschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen Denkmalschutzgesetzes des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Des Weiteren ist die Generaldirektion kulturelles Erbe, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer, von allen Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten, damit ggf. notwendig werdende wissenschaftliche Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.

Natürliches Radonpotenzial

Gemäß der Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.