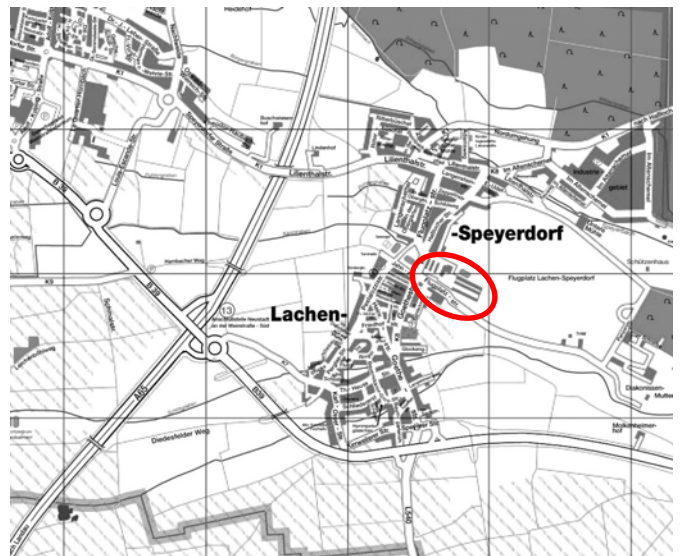




Bebauungsplan-Entwurf

„Flugplatz Abschnitt West IV. Änderung“

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Textliche Festsetzungen

August 2011 öffentliche Auslegung

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (Örtliche Bauvorschriften)

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

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

Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)**

**Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S.365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

sowie § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1 Im Plangebiet ist ein "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.1 Bezüglich der zulässigen Emissionen gelten die Regelungen des Erlasses des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 über Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (die Abstandsliste ist den textlichen Festsetzungen als Anlage 1 beigelegt). Zulässig sind im Sinne dieser Vorschrift auch

sonstige, in der Abstandsliste nicht aufgeführte Betriebe mit einem der jeweiligen Abstandsklasse vergleichbaren oder geringeren Störgrad.

1.1.2 Gewerbebetriebe, Anlagen und Nutzungen in den Gewerbegebieten GE1 bis GE7 sind nur insoweit zulässig, als keine Herstellung, Behandlung, Verwendung, Verarbeitung und Lagerung von nicht oder nur schwer abbaubaren wassergefährdenden Stoffen (ausgenommen Kleinmengen für den Haushaltsbedarf, Lagerung von Heizöl für den Hausgebrauch und von Dieselmotorkraftstoff für den Werksbetrieb) erfolgt. Zulässig in den Gewerbegebieten sind unter den vorgenannten Voraussetzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie den vorgenannten Anforderungen entsprechen und nicht unter den Ausschluss nach Festsetzung Nr. 1.1.3 und 1.1.4 fallen,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten laut Sortimentsliste der Stadt Neustadt an der Weinstraße gemäß der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße vom _____ (s. Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen).

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht unter den Ausschluss nach Festsetzung Nr. 1.1.4 fallen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i.S. des § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO. Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass je Betriebsgrundstück max. eine Wohnung für den Betriebsinhaber und max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zulässig sind.
- In den mit GE 5 gekennzeichneten Gebieten sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen und Anlagen nicht Bestandteil der Gewerbegebiete werden und somit nicht zulässig sind:

- Speditionen, Logistikzentren, Autohöfe und ähnliche Nutzungen mit starkem Anliefer- und Abholverkehr sowie Betriebe der Abfallwirtschaft und –verwertung (Lagerung und Recycling von Abfallmaterial und Wertstoffen)
- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen) in den Gebieten GE 7.
- Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe in Form von Nachtlokalen, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter oder Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch

- 2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) wird begrenzt durch die maximale Gebäudehöhe (GH), teilweise auch durch die maximale Traufhöhe (TH). Der Einschrieb der Traufhöhe gilt je Baufenster.
- 2.2 Für die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gilt:
- 2.2.1 Als Bezugshöhe für die festgesetzte GH und die maximale Traufhöhe gilt die dem Gebäude nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche, Oberkante Fertigdecke an der Straßenbegrenzungslinie. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen die festgesetzte GH geringfügig überschreiten (z.B. Schornsteine, Technische Aufbauten, Abgas- und Abluftanlagen), soweit diese auf kleine Flächenteile beschränkt bleibt. Bezüglich der Höhe dieser Anlagen sind die Bestimmungen der „Richtlinien für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 2. November 2001, zu beachten (s. Anlage 3 zu den textlichen Festsetzungen).
- 2.2.2 Die maximale Traufhöhe ($TH_{\max}$) wird definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenwand-Außenseite mit der Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe ist zu messen im rechten Winkel zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefront.

3 Bauweise, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Plangebiet ist u. a. die "abweichende Bauweise" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude - analog zur offenen Bauweise - mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.

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

- 4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen (auf den überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
- 4.2 Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche her anfahrbar sein. Zwischen Stellplätzen und straßenseitiger Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten und als Grünstreifen anzulegen.

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

- 5.1 Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Je Baugrundstück ist in den Gewerbegebieten die Anlage von maximal 2 Grundstückszufahrten in einer Breite von jeweils max. 7,0 m Breite zulässig. Die Anlage zusätzlicher oder breiterer Ein- und Ausfahrten ist nur ausnahmsweise zulässig. Die betriebliche Notwendigkeit hierfür ist nachzuweisen.

6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser i.V. mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

- 6.1 Das im Plangebiet auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende, unver-

schmutzte Niederschlagswasser ist grundsätzlich breitflächig zurückzuhalten. Zur Ableitung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken zu einer zentralen Versickerungseinrichtung am südlichen Rand des Plangebietes sind in der Planzeichnung öffentliche Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt (Maßnahme **Ö2** des landespflegerischen Planungsbeitrages). Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von offenen, grasbewachsenen Gräben zur Ableitung des Niederschlagswassers zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen ist weiterhin die Anlage von Wegen zulässig. Die Flächen sind wie folgt zu entwickeln: Initialansaat mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung sowie lockere Gehölzpflanzung (max. 10% der Fläche) mit standortgerechten und heimischen Gehölzen (Pflanzen gem. Artenliste). Die Fläche ist, soweit entwässerungstechnisch möglich, extensiv zu pflegen (1 bis 2 mal Mähen pro Jahr und Abfuhr des Mähgutes); stellenweise kann auch eine freie Vegetationsentwicklung zugelassen werden.

- 6.2 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen mit der Zweckbestimmung "Versickerung" (Maßnahme **Ö3** des landespflegerischen Planungsbeitrages) sind Maßnahmen für einen naturnah gestalteten Ausgleich der Wasserführung in Form von Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser in Erdmulden und flachen Aufstaubereichen zulässig. Je nach Wasserdurchlässigkeit des Bodens und anderen Kenndaten können die Versickerungsmulden bandartig wie flache Gräben und/oder flächig in Form von flachen Teichen oder Tümpeln angelegt werden. Die Einstautiefe darf max. 30 cm betragen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf breitflächig dem Kanzgraben zuzuleiten.
- 6.3 Der Uferbereich des innerhalb der Maßnahmenfläche **Ö3** verlaufenden Kanzgrabens ist naturnah zu gestalten.
- 6.3. **ÖV1** Durchführung der Straßenbaumaßnahmen in 2 Teilabschnitten: In der ersten Phase nur Bau der Gäubahnstraße bis zur Einmündung der Solarparkstraße (Zubringertrasse zum Grundstück des SIZ), Fertigstellung der übrigen Trassen erst nach Durchführung der CEF-Maßnahmen
- 6.4. **ÖV2** Straßenbau des ersten Bauabschnitts außerhalb des Schutzzeitraums nach § 39 BNatSchG, d. h. in der Zeit zwischen Oktober bis einschließlich Februar
- 6.5. **ÖV3** Begleitung der Baumaßnahme durch eine ökologische Baubegleitung, die insbesondere auf die in der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz genannten 13 potenziell betroffenen Arten achtet
- 6.6. **ÖV4** Freigabe der Gäubahnstraße für den allgemeinen Verkehr erst nach Abschluss der Maßnahmen **ÖA1** (Aufwertung der in der Planzeichnung mit **ÖA1** bezeichneten Fläche)
- 6.7. **ÖA 1** Aufwertung des in der Planzeichnung als externe Ausgleichsfläche **ÖA 1** dargestellten und ca. 3,1 ha großen Futtermittelackers auf dem Flurstück 9172/73 im östlich angrenzenden Gebiet als Lebensraum für Rebhühner und andere Offenlandbrüter.
- 6.8. **ÖA 2** Öffnung des Zauns um das Solarkraftwerk durch Löcher oder gänzliche Entfernung der untersten 20cm in der bestehenden Einzäunung.
- 6.9. **ÖM 1** Anbringung von je 20 künstlichen Nisthilfen für Wendehals und Haus- und Feldsperling.

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

- 7.1 Im Plan ist eine Grünfläche - öffentliches Straßenbegleitgrün – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzt.

8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Leitungsrechte im Gewerbegebiet GE5 bzw. GE 7 zugunsten des Trägers der Ver- und Entsorgung gemäß Planeintrag. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst folgende Befugnisse:
- 8.2 Befugnis zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung eines offenen Grabens oder einer Leitung zur Durch- und Ableitung des im Plangebiet anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers.

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

- 9.1 Die Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen in Form von Anlage 4 beigelegt.
- 9.2 Je 350 m² angefangene überbaute Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Pflanzungen nach Festsetzung Nr. 7.5 können hierauf angerechnet werden. Fassaden ohne Öffnungen sind im Gewerbegebiet ab einer Breite von 10 m mit Rank- oder Kletterpflanzen gem. Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu begrünen.
- 9.3 Auf Stellplatzflächen mit mehr als 6 Stellplätzen ist je 6 Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle, abgestorbene oder kranke Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 9.4 Innerhalb der Planstraßen A (Conrad-Freytag-Straße) und C (Solarparkstraße) sind je 5 Längsparkstände (30 m) beidseitig der Parkstände Laubbäume (Hochstamm, Pflanzqualität mind. Hochstamm mit StU 16-18 cm; Baumauswahl siehe Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte müssen mindestens 2,0 x 2,0 m groß sein und fachgerecht aufgefüllt werden. Im Falle von Grundstückszufahrten und Straßenabzweigungen kann der Abstand vergrößert werden, jedoch maximal auf 40 m.
- 9.5 Innerhalb der Planstraße B (Gäubahnstraße) sind auf der dem Mischgebiet MI2 zugewandten Straßenseite in einem Abstand von 30 m Laubbäume (Hochstamm, Pflanzqualität mind. Hochstamm mit StU 16-18 cm; Baumauswahl siehe Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben müssen mindestens 2,0 x 2,0 m groß sein und fachgerecht aufgefüllt werden. Im Falle von Grundstückszufahrten und Straßenabzweigungen kann der Abstand vergrößert werden, jedoch maximal auf 40 m.
- 9.6 Auf den in den Baugebietsflächen auf privaten Grundstücken festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind für den Sichtschutz Hecken fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat als 4-reihige Hecke mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu erfolgen, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Die Sträucher sind mit einer Pflanzqualität nicht kleiner "Strauch, verpflanzt, 125 - 150 cm", die Bäume mit einer Pflanzqualität nicht kleiner "Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm" zu pflanzen. Der Anteil an Bäumen in der Gehölzpflanzung sollte zwischen 5 und 10% liegen.

10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 10.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

11 Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften § 9 Abs. 6 BauGB

- 11.1 Nachrichtlich wird das Grabungsschutzgebiet (Fundstelle Nr. 20) in den Plan übernommen.

- 11.2 Das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, weist auf folgendes hin:

- 11.2.1 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wird diese, sofern notwendig, überwachen können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) 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.

Absatz 1 und 2 entbinden den Bau-träger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

- 11.3 Die Deutsche Telekom weist auf folgendes hin:

- 11.3.1 Für eine frühzeitige koordinierte Abwicklung des Ausbaus des Telekommunikationsnetzes wird gebeten, mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit der Projektierung und Baubegleitung der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH in 67655 Kaiserslautern, Pirmasenser Straße 65 Kontakt aufzunehmen.

12 GESTALTUNGS - VORSCHRIFTEN (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

12.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

12.1.1 Zulässig sind die Dachformen Pult-, Sattel-, Tonnen-, Walm und Flachdächer.

12.1.2 Dacheindeckung: Papp- oder Foliendächer sowie durchscheinende Eindeckungen sind unzulässig. Andere Farbtöne als schwarz, anthrazitgrau, braun, rotbraun und rot sind nicht zulässig. Glasierte Dachziegel bzw. Dachpfannen sind nicht zulässig.

12.1.3 Auf den Dächern sind Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

12.1.4 Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als Aufstellflächen für Solaranlagen dienen.

12.1.5 Parabolantennen: Es ist je Gebäude nur eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen dürfen nur auf Dachflächen angebracht werden. Die Farbe der Antennenschüssel ist der Dacheindeckung anzupassen.

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

Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig.

12.2.1 Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.

12.2.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu 2 m Höhe zugelassen. Die Höhe der Einfriedungen wird über Oberkante der Straßenfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenrand) gemessen. Zulässig sind senkrecht strukturierte Zäune, Mauern oder Mauern mit aufgesetzten Zäunen, Drahtzäune, Hecken oder ineinanderstehende Gehölze.

12.3 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

12.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz- oder Rangierfläche oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind von Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und zu unterhalten.

Neustadt an der Weinstraße

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler

Oberbürgermeister