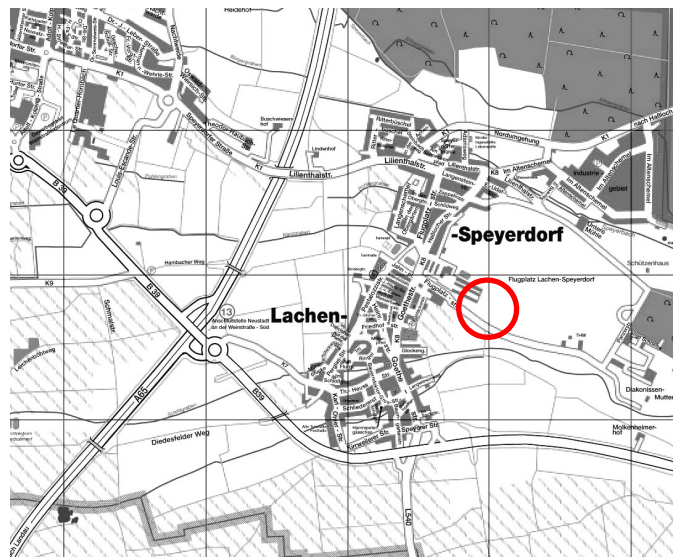




Bebauungsplan-Entwurf
„Sportpark Lilienthal“
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Textliche Festsetzungen

Juni 2012 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)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

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)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)**)

**) Diese Änderungen treten am 01.07.2012 in Kraft (siehe § 145 Abs. 5 des Änderungsgesetzes vom 20.10.2010)

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 § 8 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 GE4 und GE5 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 Dieseldieselkraftstoff 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 25.10.2011 (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)
 - Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe in Form von Nachtlokalen, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter oder Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist.
- 1.2 Das östliche Gebiet wird als Fläche für Gemeinbedarf / Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
- 1.2.1 Zulässig sind innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sport- und Spielanlagen als Rasen- oder Kunstrasenplätze, als Leichtathletikanlage mit innenliegendem Großspielfeld sowie als Tennisplätze,
 - ergänzende zusätzliche ungedeckte Sportanlagen in Form von Kleinspielfeldern,
 - die für die Ver- und Entsorgung des Gebiets erforderlichen untergeordneten baulichen Anlagen (z.B. Pumpstationen, Trafogebäude, Entwässerungsmulden, etc)
 - die Anlage von Fußwegen und sonstigen Wegen zur Bewirtschaftung der Sportanlagen,
 - die Anlage von Besuchertribünen
 - die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes
 - Zaunanlagen und sonstige Einfriedungen, die dem Schutz der Sportanlagen sowie der umgebenden Nutzungen dienen
 - Einrichtungen zur Beleuchtung der Sportplätze (Flutlichtanlage)
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen ist zulässig
- ein Vereinsheim mit Umkleiden, Gaststättenbetrieb und allen für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen.
- 1.2.2 Ausnahmsweise können innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden (§1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zulässig 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).
- 2.2 Für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe GH gilt:
 - 2.2.1 Als Bezugshöhe für die festgesetzte GH 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 aller 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).
- 2.3. Die max. zulässige Grundfläche ist gleich dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
- 2.4. In den Gewerbegebieten wird das Maß der baulichen Nutzung weiterhin durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß begrenzt.
- 2.5. Auf den Flächen für Gemeinbedarf – Flächen für Sport- und Spielanlagen dürfen untergeordnete Baukörper, die zum Betrieb oder der Unterhaltung der Sportanlagen notwendig sind (z.B. Pumpenhäuschen, Nebengebäude zur Lagerung von Sport- und Spielgeräten, etc.) bis zu einer Gesamtgröße von 200 m³ umbautem Raum auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen Nebengebäude nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Auch hier gelten 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 (s. Anlage 3 zu den textlichen Festsetzungen).

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

- 3.1 Für die gewerblichen Bauflächen GE 4 und GE 5 wird 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 sind nur innerhalb der Baugrenzen (auf den überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 dürfen Stellplätze 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 Maßnahmenflächen T3 – Retentionsmulden (Feuchtmulden)

Das im Plangebiet auf versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser genutzt werden kann, ist über Retentionsmulden abzuleiten. Diese Bereiche sind als Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser i. V. mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von offenen, grasbewachsenen Gräben zur Ableitung des Niederschlagswassers sowie 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.

Diese Maßnahme wurde als abgedichtete Retentionsmulde im Rahmen des Baus des Gewerbegebiets "Flugplatz, Abschnitt West" bereits realisiert.

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

Maßnahmenfläche T1

Die hochwertigen Flächen südlich der geplanten Bebauung sind in der bisherigen Nutzung als Schafweide beizubehalten. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Halboffenland- bis Offenlandcharakter der Fläche nicht durch Sukzession zerstört wird. Zusätzlich zur Fortsetzung der Beweidung werden folgende Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, die ökologische Wertigkeit des Gebietes zu erhalten bzw. zu erhöhen. :

- **Maßnahme C1 – Habitatverbesserungen durch Steinschüttungen (CEF-Maßnahme; Zielart: Zauneidechse)**
 - Aufschüttungen entlang der zum Sportpark hin entstehenden Böschung aus Steinen, Beton- und Gebäuderesten
 - Die Maßnahme ist im September / Oktober oder im Zeitraum von März bis Mai vor der Bauausführung auszuführen

- Aufnahme dieser Bereiche in die Schafbeweidung und dauerhaft Freihaltung von Verbuschung
- Im zweijährigen Turnus sind die Steinstrukturen von eventuell aufkommenden Gehölzen zu befreien.
- **Maßnahme H1 – Entbuschung und Rodung (habitatverbessernde Maßnahme; Zielarten: Neuntöter, Schwarzkehlchen)**
 - Entbuschung im Süden von T1, wobei einzelne große Bäume und Sträucher belassen werden.
 - Entfernde Gehölze sind zu markieren und innerhalb der gesetzlichen Rodungszeit fachgerecht zu beseitigen.
 - Rodung der Brennesselfläche
 - Intensivierung der Schafbeweidung um ein Aufkommen von Brennesseln und Weidensträucher zu unterbinden

Maßnahmenfläche T2

Die nördlich des Sportparks liegende Maßnahmenfläche T2 wird derzeit als Futteracker für die Schafherde genutzt. Aus Gründen der Luftfahrtsicherheit muss eine nicht bebaute Fläche zwischen Sportpark und Landebahn des Flugplatzes liegen. Die Ackerfläche wird zusätzlich zu der im B-Plan „Flugplatz, Abschnitt West – IV. Änderung“ festgesetzten externen Ausgleichsfläche nördlich des THW-Geländes als Futtermittelacker mit rebhuhngerechter Bepflanzung ausgewiesen. Es sind folgende Saatgutmischungen zu verwenden:

- CL 1100 Flugwildmischung
- CL 1450 Standardmischung A
- CL 1500 Standardmischung B „Blütenzauber“
- CL 1650 Niederwildmischungen

Die Aussaat wird im Zeitraum von August bis Oktober bzw. im März / April durchgeführt.

Maßnahmenfläche T4

Die Maßnahmenfläche T4 umfasst Teilbereiche der Flst. 2792/3 und 2792/4 und 2793/14 in der Flur „Benzenloch“ ca. 2 km östlich des Geltungsbereichs (externe Kompensationsfläche). Die dortigen Flächen sind im Besitz der Stadt und derzeit in Pacht als Acker genutzt. Neben der Kompensation von in Anspruch genommener Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dienen die zu entwickelnden Flächen besonderen artenschutzfachlichen Belangen:

- **Maßnahme C5 – Umwandlung von Ackerland in eine Schafweide (CEF-Maßnahme; Zielarten: Feldlerche, Grauammer, Grüne Strandschrecke)**
 - Aufgabe des vorhandenen Ackers und Umwandlung in eine extensiv genutzte Schafweide.
 - Herausnahme schmaler, maximal 5 m breiter Saumstreifen aus der Nutzung, auf denen sich blütenreiche Hochstaudenfluren einstellen. Diese Saumstreifen sind im jährlichen Wechsel neu auszuweisen.
 - Pflanzung einer Anstich- / Singwarte in der Fläche. Der Baum ist aus der Artenverwendungsliste (Anlage 4) zu entnehmen.

Maßnahmenfläche T5 (außerhalb der Geltungsbereiche)

Die Maßnahmenfläche T5 umfasst das Flurstück 9172/73 **außerhalb** der Geltungsbereiche des Bebauungsplans (vgl. Plan B-3 des Fachbeitrags Naturschutz/Grünordnungsplans). Auf der Fläche wird mit punktuellen Maßnahmen einerseits angestrebt, artenschutzorientierte Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, andererseits eine weitere Aufwertung der Fläche auch im Hinblick auf die geplante Ausweisung zum Naturschutzgebiet zu erreichen. Die Maßnahmen sind zu unterscheiden in habitatverbessernde Maßnahmen und CEF-Maßnahmen. Folgende Maßnahmen in T5 sind über vertragliche Regelungen zwischen Vorhabensträger und der Naturschutzbehörde sicherzustellen:

- **Maßnahme C2 – Anlage von „Himmelsteichen“ (CEF-Maßnahme; Zielart: Grüne Strandschrecke)**
 - Zwei Abgrabungen mit einer max. Tiefe von 1,50 m und einer Größe von jeweils rd. 350 m², die mit einer ca. 30 cm mächtigen Lehmschicht abgedichtet werden.
 - Die Abgrabungen dienen als Eiablagestätten für die Grüne Strandschrecke und sind offen zu halten
 - Die Abgrabung ist vor der Eiablagezeit im Juli und vor dem Baubeginn zu erstellen.
- **Maßnahme C3 – Grabengestaltung (CEF-Maßnahme; Zielart: Zauneidechse)**
 - Wiederherstellung von Grabenstrukturen
 - Aushebung des Grabens mit Herstellung steiler, offenwandiger Böschungen und Anlage von Strukturen aus geeignetem Steinmaterial
 - Die Maßnahmen sind im September / Oktober oder im Zeitraum von März bis Mai vor der Bauausführung auszuführen.
- **Maßnahme C4 – Steinschüttungen (CEF-Maßnahme; Zielart: Zauneidechse)**
 - Erstellung kleinräumiger, steiniger Strukturen, die von Bewuchs frei zu halten sind
 - Pflege wie C1
- **Maßnahme H2 – Oberbodenbeseitigung (habitatverbessernde Maßnahme; Zielarten: Grüne Strandschrecke, Zauneidechse)**
 - Abschiebung des Oberbodens in einer Mächtigkeit von 5 – 10 cm, um offene und trockene Bereiche zu schaffen
 - Beweidung wie bisher, um Sukzession zu vermeiden.
 - Erstellung zur gleichen Zeit wie C2, vorzugsweise im Winterhalbjahr
- **Maßnahme H3 – Nutzungsänderung von Mahd zur Beweidung (habitatverbessernde Maßnahme; Zielart: Grüne Strandschrecke)**
 - Nutzungsänderung von Mulchung in Beweidung (Durchtrieb)
 - Eine Mahd zusätzlich im September / Oktober, um Disteln zurückzudrängen, die von Schafen nicht gefressen werden.

- **Maßnahme H4 - Entbuschung und Rodung (habitatverbessernde Maßnahme; Zielart: Neuntöter)**
 - Maßnahme wie H1 in T1

- **Maßnahme H5 – Pflanzung von Ansitz- / Singwarten (habitatverbessernde Maßnahme; Zielart: Grauammer)**
 - Für die Grauammer sind östlich des Sportparks drei Ansitz- / Singwarten zu pflanzen. Die Bäume sind der nachfolgenden Artenverwendungsliste (Anlage 4) – Bäume für trockenere Standorte - zu entnehmen.
Mindestqualität: Hochstamm 3xv mB STU 10-12

7.1 Maßnahmen V1 bis V3 zur Vermeidung für den Artenschutz

Für den Artenschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung oder Schädigung von Tierarten vorzunehmen:

V1 Baurichtung

Der Beginn der Bodenarbeiten ist so zu wählen, dass die Zauneidechsen aktiv sind. Es ist darauf zu achten das entweder von Westen nach Osten oder von Norden nach Süden gebaut wird, damit die Zauneidechsen, in die neu gestalteten Lebensräume flüchten können.

V2 Baubeginn vor der Brutsaison

Die Baustelleneinrichtung ist bis spätestens Mitte März vorzunehmen. Das Baufeld muss bis spätestens im Laufe des Aprils geräumt werden, so dass keine Vögel während der Brut gestört werden und ihre Brut aufgeben. Durch die Bestelleneinrichtung Anfang März werden bodennistende Arten vergrämt und weichen für diese Saison auf andere Nistmöglichkeiten aus.

V3 Sicherung der Umgebung des Baumfelds mittels Bauzaun

Um Ablagerungen in den angrenzenden Magerweiden und Ruderalfluren zu vermeiden, wird der Baubereich mit einem Bauzaun abgegrenzt. Die Zufahrt erfolgt über die Konrad-Freytag-Straße. Auch Lagerplätze sind außerhalb der Biotopflächen einzurichten, z. B. im noch nicht vollständig bebauten Gewerbegebiet.

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

Maßnahmenflächen A1 – Eingrünung

Auf den umgrenzten Flächen sind in für den Sichtschutz Hecken fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat als vierreihige Hecke mit standortgerechten und heimischen Gehölzen und einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu erfolgen.

Es sind Sträucher und Bäume gemäß Artenverwendungsliste (Anlage 4) zu verwenden.

Mindestqualität Sträucher: Strauch verpflanzt, 100 – 150 cm.

Mindestqualität Bäume : Hochstamm 3xv mB STU 10-12

Der Anteil an Bäumen in der Gehölzpflanzung in der Nord-Süd-verlaufenden Pflanzfläche sollte zwischen 5 und 10 % liegen. In den Ost-West-verlaufenden Pflanzflächen sind hohe Bäume unzulässig.

Straßenbegleitende Gehölze

Im Straßenraum und auf dem Parkplatz sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Das Baumbeet ist mit einer Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m anzulegen und mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen.

Die Standorte können im Rahmen der Ausführungsplanung verschoben werden. Es ist je sechs Parkplätze ein Baum zu pflanzen.

Die Bäume sind aus der nachfolgenden Artenverwendungsliste zu verwenden.

Großkronige Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Mindestqualität: Hochstamm 3xv mB STU 10-12

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers sowie der Stellplätze 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.

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

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

10.2 Geplantes Trinkwassergewinnungsgebiet

10.2.1 Das Plangebiet befindet sich in der geplanten Zone III des Wassergewinnungsgebiets Benzenloch der Gemeinde Hassloch.

Eine förmliche Festsetzung durch Rechtsverordnung erfolgte bislang noch nicht, jedoch können sich aus einer künftigen Festlegung Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben. Es können zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung erforderlich werden. Für den Fall einer nachträglichen Vornahme von Schutzmaßnahmen ist nicht auszuschließen, dass Kosten der Erfüllung der dann geltenden

Schutzanforderungen entstehen, die bei sofortiger Berücksichtigung nicht anfallen (nachträglicher Einbau von Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers erst zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung).

10.3 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

10.3.1. In der Planzeichnung sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Grundsätzlich sind bei Arbeiten im Bereich der Altablagerung die Standardauflagen der SGD Süd einzuhalten (vgl. Anlage 5). Von einem Aushub im Auffüllungsbereich sollte abgesehen werden. Bei einem Aushub ist ein Sachverständiger heranzuziehen, der die Aufgabe hat, die Materialien zu deklarieren und eine ordnungsgemäße Entsorgung/Verwertung zu gewährleisten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nur in nachweislich unbelasteten Bereichen erfolgen.

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

11.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

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

11.1.2 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.

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

11.1.4 Flachdächer und Dächer mit einer Neigung < 20° sind zu begrünen, sofern sie nicht als Aufstellflächen für Solaranlagen dienen.

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

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

Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig bzw. erforderlich:

11.2.1 In den Gewerbegebieten sowie im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind Einfriedungen bis zu 2 m Höhe zugelassen. Die Höhe der Einfriedungen wird entlang der Erschließungsstraßen über Oberkante der Straßenfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenrand) gemessen.

11.2.2 Im Bereich der Sportanlagen ist die entsprechende Geländehöhe der jeweiligen Sportanlage maßgeblich.

11.2.3 Die Bereiche von Großspielfeldern sind grundsätzlich mit Ballfangzäunen zu sichern. Für die Höhe der Ballfangzäune 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).

11.2.4 Zulässig sind senkrecht strukturierte Zäune, Mauern oder Mauern mit aufgesetzten Zäunen, Drahtzäune, Hecken oder ineinanderstehende Gehölze. Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.

11.2.5 Die Sportstätten sind zum Flugplatz sowie zum geplanten Naturschutzgebiet hin durch einen Zaun zu trennen.

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

11.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Sport- und Spielplätze, private Verkehrsfläche, Wegefläche, Stellplatz- oder Rangierfläche oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

11.3.2 Pkw-Stellplätze bzw. Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig, z. B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder wassergebundener Decke, zu befestigen, soweit nicht nutzungsbedingt andere Beläge verwendet werden müssen. Dies gilt

nicht für Stellplätze in Gebäuden.

11.4 Werbeanlagen

11.4.1 Werbeanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind nur zulässig:

- an Gebäuden und Spielfeldbegrenzungen (Bandenwerbung)
- an der Innenseite von Einfriedungen (der Sportanlage zugewandt bis zu einer Höhe von 2 Metern (nicht an Ballfangeinrichtungen/Ballfangzäunen)
- als selbständige bauliche Anlagen in Form von Schaukästen im Eingangsbereich geplanter Gebäude
- Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind innerhalb der Gemeinbedarfsflächen unzulässig.

Neustadt an der Weinstraße

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler

Oberbürgermeister