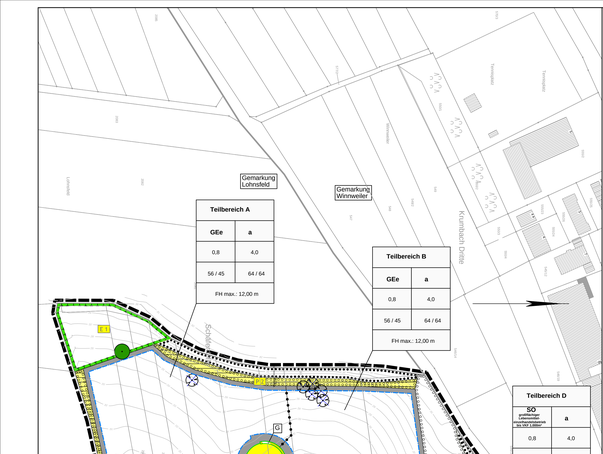

LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 1Abs 11 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- großflächiger Einzelhandelsbetrieb — Besondere Nutzungszweck von Flächen der durch besondere Stadtbaukultur Flächen erforderlich wird

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 N.1 BauG; §1I BauNVO)

Anordnung der Nutzungsschablone

1	2	1. - Gebiesart
3	4	2. - Bauweise
5	6	3. - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
		4. - Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
		5. - einzuhaltende Schallleistungspegel (IFSP) nach Norden / Nordwesten in dB(A) / m² (Richtung WA- und MI-Gebiete)
		6. - einzuhaltende Schallleistungspegel (IFSP) nach Osten / Nordosten in dB(A) / m² (Richtung GI-Gebiet)

Beispiel: GEe / 1 Abschnitt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 N.2 BauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 N 11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- R/G — Rad- und Gehweg
- G — Gehweg

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 N 15 und Abs.6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün"

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 N 12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Fläche für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 N 20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 N 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 N 25a und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs.1 N 25b und Abs.6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. E 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

KENNZEICHNUNGEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Maßangaben in Meter
- Höhenschichtlinien
- Sichtdreieck
- bestehende Böschung
- entfallende Biaume
- P I / E 1 — Pflanzmaßnahme / Entwicklungsmaßnahme (siehe textliche Festsetzungen)
- Gemarkungsgrenze

Systemquerschnitte

L 390 im Bereich Linksabbieger zur Erschließungsstraße

Erschließungsstraße

Gewerbebetriebe sind im GEe nur dann zulässig, wenn die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Diese Anforderung ist auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.
Zulässig sind im GEe diese ausschließlich solche Betriebe, in denen Betriebsleiter/in überwiegend eine oder mehrere Güter, die in der jeweils aktuellen Positivliste zu Ziffer 2.1.1 Teil II des Rahmenplanes "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" benannt sind, hergestellt werden oder in denen entsprechende Leistungen erbracht werden (vgl. Auflistung in Planurkunde).

Ausnahmsweise zugelassen werden können im GEe:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Im GEe sind sämtliche Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

c.) Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich A gemäß Planeintrag folgendes festgesetzt:

GEe: Gewerbegebiet, eingeschränkt § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig sind im GEe:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Verkauf an der Stätte der Leistung als untergeordnete betriebliche Leistung.

Gewerbebetriebe sind im GEe nur dann zulässig, wenn die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Diese Anforderung ist auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungs-pegel der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.
Zulässig sind im GEe diejenigen Betriebe, in denen Betriebsleiter/in überwiegend eine oder mehrere Güter, die in der jeweils aktuellen Positivliste zu Ziffer 2.1.1 Teil II des Rahmenplanes "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" benannt sind, hergestellt werden oder in denen entsprechende Leistungen erbracht werden (vgl. Auflistung in Planurkunde).

Ausnahmsweise zugelassen werden können im GEe
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Im GEe sind sämtliche Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

d.) Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich C gemäß Planeintrag folgendes festgesetzt:

GEe: Gewerbegebiet § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig sind im GEe:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Verkauf an der Stätte der Leistung als untergeordnete betriebliche Leistung.

Gewerbebetriebe sind im GEe nur dann zulässig, wenn die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Diese Anforderung ist auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungs-pegel der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.
Zulässig sind im GEe diejenigen Betriebe, in denen Betriebsleiter/in überwiegend eine oder mehrere Güter, die in der jeweils aktuellen Positivliste zu Ziffer 2.1.1 Teil II des Rahmenplanes "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" benannt sind, hergestellt werden oder in denen entsprechende Leistungen erbracht werden (vgl. Auflistung in Planurkunde).

Ausnahmsweise zugelassen werden können im GEe
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Im GEe sind sämtliche Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Positivliste zu Ziffer 2.1.1 Teil II des Rahmenplanes „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur"

Der Primärbetrieb ist in der Regel gegeben, wenn in der Betriebsstätte überwiegend eine oder mehrere der in der folgenden Liste aufgeführten Güter hergestellt oder erbracht werden. Es sollen mindestens 50 % des Umsatzes mit diesen Gütern erwirtschaftet werden.

1. Chemische Produkte (einschließlich von Produkten der Kohlenwasserstoffindustrie)
3. Gummi, Gummiverzugnisse
5. Kalk, Gips, Zement und deren Verzugnisse
7. Glas, Glaswaren und Erzeugnisse der Glasveredelung
9. Eisen, Stahl und deren Erzeugnisse
11. Eisen-, Stahl- und Temperguss
13. Metallbau, technische Geräte
15. Fahrzeuge aller Art und Zubehör
17. Erzeugnisse der Elektrotechnik, Elektronik, Rundfunk-Fernseh- und Kommunikationstechnik
19. Uhren
21. Möbel, Musikinstrumente, Sportgeräte, Spiel- und Schaukelwaren
23. Formen, Modelle, Werkzeuge
25. Druckereiartgewerbe
27. Papier, Pappe
29. Bekleidung
31. Nahrungs- und Genussmittel, soweit sie für den Überregionalbedarf bestimmt oder geeignet sind
33. Recycling
35. Chemische Produkte
37. Dienste und verarbeitung (einschließlich Datenbanken und Herstellung von DV-Programmen)
39. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
41. Mark- und Meinungsforschung
43. Wirtbetreibungen Für die gewerbliche Wirtschaft
47. Logistische Dienstleistungen
49. Film-, Fernseh-, Video- und Audioproduktion
2. Kunststoffe und Kunststoffverzugnisse
4. Grob- und Feinkeramik
6. Glasverzugnisse und Glasveredelung
8. Schleifen und Lichtreliefarbeiten
10. NE-Metalle
12. NE-Metallgüsse, Gießereiwesen
14. Maschinen, technische Geräte
16. Datenverarbeitungsgeräte und -einrichtungen
18. Schiffe, Boote, technische Schiffsausrüstung
20. Feinmechanik, orthopädiemechanische und optische Erzeugnisse, Chirurgiegeräte
22. EBM Waren
24. Holzerzeugnisse
26. Zellstoff, Holzschliff, Papier und Pappe und deren weiterverarbeitung Erzeugnisse
28. Leder und Ledererzeugnisse
30. Textilien
32. Getränkeerzeugnisse
34. Fußmittel
36. Herstellung von Bauabtäten für Fertigbauteile aus Beton im Hochbau Fertigbauteile aus Holz im Hochbau für Fertigbauteile aus Holz
38. Import-/Exportgroßhandel
40. Neuentwicklungen von Industriebetrieben und von überregional tätigen Dienstleistungsunternehmen
42. Verlage
44. Wissenschaftliche und technische Unternehmensberatung
46. Laborleistungen für die gewerbliche Wirtschaft
48. Ausstellungs- und Messen-Einrichtungen als Unternehmen
50. Informations- und Kommunikationsdienstleistungen, die Bundesverwaltungsämter bis zu 50% des Umsatzes mit eigenem Beherbergungsgästen erreichen

Betriebsstätten des Handwerks, in denen überwiegend die in den Nummern 1 bis 50 aufgeführten Güter hergestellt oder Dienstleistungen erbracht werden, sind grundsätzlich zulässig.

Textliche Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung „Schäferdelle" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

B 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

a.) Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich D gemäß Planeintrag folgendes festgesetzt:

SO: "Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb": Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ("Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb") sowie eines Drogeriemarktes

Zur Sicherung des zentralörtlichen Versorgungsgefüges und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen der Nutzung auf die Verbrauchsgemeinde Winnweiler und weiterer Nahversorgungslagen im ländlichen Umfeld wird die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes auf 1.000 m² festgesetzt. Zudem ist ein dem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb untergeordneter nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 80 m² im Sonstigen Sondergebiet zulässig. Als Verkaufsfläche gilt, mit Ausnahme des Kunden-WC, die Fläche, die vom Kunden bestimmt werden kann. Zudem wird die maximal zulässige Verkaufsfläche des Drogeriemarktes auf 700 m² festgesetzt.
Der Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe ist auf 1.700 m² beschränkt.
Sämtliche Einzelhandelsbetriebe im Sonstigen Sondergebiet "großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb" sind nur zulässig, wenn die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Diese Anforderung ist auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.

b.) Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich B gemäß Planeintrag folgendes festgesetzt:

GEe: Gewerbegebiet, eingeschränkt § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig sind im GEe:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Verkauf an der Stätte der Leistung als untergeordnete betriebliche Leistung.

Gewerbebetriebe sind im GEe nur dann zulässig, wenn die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Diese Anforderung ist auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungs-pegel der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.
Zulässig sind im GEe diejenigen Betriebe, in denen Betriebsleiter/in überwiegend eine oder mehrere Güter, die in der jeweils aktuellen Positivliste zu Ziffer 2.1.1 Teil II des Rahmenplanes "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" benannt sind, hergestellt werden oder in denen entsprechende Leistungen erbracht werden (vgl. Auflistung in Planurkunde).

Ausnahmsweise zugelassen werden können im GEe
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Im GEe sind sämtliche Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

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

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird für die Teilbereiche A, B, C und D entsprechend der nachfolgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,8
Baumassenzahl (BMZ) : 4,0
Gebäudehöhe (GH) : 12,0 m

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist auf 12,0 m festgesetzt. Der Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die jeweils zur Erschließung des Grundstücks maßgebliche Straße in einer Achse an der jeweiligen Mitte des Gebäudes bzw. Baukörpers.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise (ERD) zu errichten. Es ist eine Gebäudelänge von maximal 50 m zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
Die Flächen, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegen, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen.

A 5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nach den Vorschriften der LBauO der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

A 6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

A 7. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Als besonderer Nutzungszweck wird für den Sondergebietsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Teilbereich D ein Einkaufscentrum festgesetzt.

A 8. Verkehrsflächen und verkehrsfremdes Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

a.) Die öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße des Plangebietes werden entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde festgesetzt.

Hinweis: Die Landesstraße L390 wird nur nachrichtlich in die Planurkunde des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

b.) Der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie „Rad- und Gehweg" sowie „Gehweg" werden zur Sicherung des nichtmotorisierten Individualverkehrs entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde festgesetzt.

c.) Eine Anbindung privater Flächen entlang der durch Planzeichen festgesetzten Bereiche der Landesstraße L390 ist nicht zulässig.

d.) Innerhalb der Grundstücksfreiflächen ist pro Grundstück bei einer Straßenfront bis zu 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront zwei Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von 10,0 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand in der Mitte von 10,0 m einzuhalten.

e.) Aufschüttungen und Abgrabungen, die der Sicherung von Öffentlichen Verkehrsflächen dienen, sind von den Grundstückseigentümern auf den privaten Grundstücken zu dulden.

A 9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Sichtfelder bzw. der in der Planurkunde eingemessenen Sichtdreiecke sind Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen sowie Bepflanzungen innerhalb der Sichtfelder dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

A 10. Flächen für Versorgung sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Belange des Wassers betreffen die Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers sowie den sorgfältigen verdeckten Leitungsbau.
Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß § 2 des Landeswassergesetzes nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwendet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einfleiten zu lassen. Folgende Zielvorstellungen lassen sich in Anpassung an diese wasserwirtschaftlichen Grundsätze für diesen Bebauungsplan ableiten:
- Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser;
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser;
- Speicherung nicht direkt versickerbaren, unbelasteten Niederschlagswassers.

Zur Minimierung des Eingriffes in die Grundwasserverhältnisse und um die Dimensionierung der Abwasserkanäle so gering wie möglich zu halten, ist es ein grundsätzliches Ziel, das Oberflächenwasser dort zu versickern, wo es anfällt. Das oberflächige, unversiegelte Niederschlagswasser soll in eine breite Versickerungsmulde entlang der L 390 eingeleitet werden. Das nicht auf den Grundstücken und in der Mulde versickernde Niederschlagswasser wird zum Lohnsbach hin abgeleitet. Durch dieses System wird der Abfluss des Niederschlagswassers auch bei Starkregenereignissen verzögert, so dass Abflussspitzen gemildert werden. Das natürlich vorhandene Verweilungspotential sowie die Grundlätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung der Entwässerungseinrichtungen berücksichtigt.

A 11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den als „Verkehrsbegleitgrün" dargestellten Straßenseitenflächen ist eine Landschaftsrasenansaat vorzusehen. Die Flächen sind anzusäen, den Sicherheitsbestimmungen entsprechend zu unterhalten sowie durch Stauden, Einzelbäume und niedrige Sträucher zu gestalten. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste 1 im Anhang der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.
Im Grünstreifen westlich der L 390 ist entlang bestehender mindestens 11 standortgerechte Laubbäume (Hochstämme, 14/16) im Abstand von ca. 15 m anzupflanzen und zu ersetzen.

A 12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. den Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

a.) Auf der mit P I gekennzeichneten Fläche ist eine extensive Wiese mit peripher gepflanzter Gehölzkulisse (Hochstämme, 18/18) zu entwickeln.

b.) Auf der mit P 2 gekennzeichneten Fläche ist eine standortgerechte Vegetation anzupflanzen. Hierzu gehören insbesondere eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern und Obstbäumen.

c.) Im Bereich der Entwässerungsmulden innerhalb der Pflanzflächen sind naturnahe Krautfluren zu entwickeln und zu erhalten. Zur Initialbepflanzung sind die Arten gemäß Pflanzliste 2 im Anhang der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

d.) Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht spätestens im Folgejahr nach Rohbaufertigstellung durchzuführen. Die Pflanzflächen und Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

e.) Auf der mit E 1 gekennzeichneten Fläche im südwestlichen Plangebiet wird eine Biotopfläche (Krautflur) entwickelt. Sie dient der Ergänzung der bestehenden Biotoptrakturen zur Kompensation von Eingriffen nach § 4 LPflG Rheinland-Pfalz.

f.) Auf der mit E 1.5 gekennzeichneten externen Kompensationsfläche (Flst. 2168 und 2184, Gemarkung Lohnsfeld) ist ein naturnaher Uferrandstreifen aus Staudenflur und Gebüschen zu entwickeln.

g.) Der in Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Landschaftsbild prägende Einzelbaum im südwestlichen Plangebiet ist zu erhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Hinweis:
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits aufgrund des Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wurde.
Die Einrichtung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ist durch § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können sowohl die bauordnerischen als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen integriert und der bundesrechtlich abschließende und abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Als Dachform sind ausschließlich Pult-/ Flachdächer zulässig.

B 2. Äußere gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Blink- und Wechselfeuerwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. Unbebaute vorhandene oder zulässige bebaubare Grundstücksflächen sind nicht zulässig. Werbeanlagen einschl. Fahnen und Pylonen auf Dachflächen und Firstüberstieg sind unzulässig.

B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgerärtnerisch oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht, soweit sie als Grundstückszufahrt, Stellplatz, Lager- oder Hantierfläche, Werkstatt oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden oder betriebliche Belange eine Begrünung nicht zulassen.
Aufschüttungen oder Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Terrassierung des Geländes oder zur Fertigstellung einer eingetretenen Baulücke sind gemäß der Anlentatze 3 im Anhang der textlichen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

B 4. Werbeanlagen, Abgrenzungen und deren Gestaltung §88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Grundstücksseitige Einfriedungen sind in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Als einer Höhe von 1,5 m sind Einfriedungen mittels Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder vorgelagerten Pflanzungen zu bepflanzen.

C Hinweise

C.1. Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Grundstückseigentümer/innen/ der Bauherren/ Bauherrinnen/ Bauträger/ Bauher, die ausführenden Bauffirmen verbindlich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe
Direktion Landesdenkmalpflege
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

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 sowie alle möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Punkt 1 und 2 ambitionen Baustellen/Bauherrn bzw. entsprechende Arbeitungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

4. Sollten winklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Abspracke mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen anzubrechen.

5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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

C 2. Nachrichtliche Übernahme der Landesstraße L 390 gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und zu berücksichtigende Belange gegenüber der L 390

Die Verkehrsfläche der Landesstraße L 390 ist eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und § 5 Landesstraßengesetz (LStrG) für Rheinland-Pfalz. Grundsätzlich, Gegenüber dem Baulastträger der bestehenden L 390 besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Maßnahmen zum Lärmschutz. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm der Landesstraße obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.
Hochbauten, die ganz oder tw. über Erdgeschoss liegen, dürfen an der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet werden gemäß § 22 Abs. 1 LStrG RLP.
Die Errichtung, erhebliche Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde gemäß § 23 LStrG RLP.

C 3. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu informieren, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Versorgungsträger sind im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes frühzeitig zu beteiligen.
Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft" und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten" wird hingewiesen.
Sollten im Rahmen der Erschließungsarbeiten Anpflanzungen im Bereich bestehender Versorgungsleitungen vorgenommen werden sind nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:
Unter Zugrundelegung der bisherigen im Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und VDW "(25 (R) Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von Februar 2013 ist auf folgendes hinzuweisen:
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern Abstände zu den unterirdischen Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Baumstamm - Außenkante Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Verhabensträger und zu erhalten. Zur Initialbepflanzung sind die Arten gemäß Pflanzliste 2 im Anhang der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht spätestens im Folgejahr nach Rohbaufertigstellung durchzuführen. Die Pflanzflächen und Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

e.) Auf der mit E 1 gekennzeichneten Fläche im südwestlichen Plangebiet wird eine Biotopfläche (Krautflur) entwickelt. Sie dient der Ergänzung der bestehenden Biotoptrakturen zur Kompensation von Eingriffen nach § 4 LPflG Rheinland-Pfalz.

f.) Auf der mit E 1.5 gekennzeichneten externen Kompensationsfläche (Flst. 2168 und 2184,