

## **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

##### **1.1 GE (Gewerbegebiet; § 8 BauNVO)**

Das Bebauungsplangebiet wird zum Teil als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, im Betriebsgebäude selbst eingerichtet sind und auf dem gleichen Grundstück wie der Gewerbebetrieb errichtet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten
2. Vergnügungsstätten,
3. abweichend von § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO Lagerplätze (§1 Abs. 5 BauNVO).

Abweichend von Satz 4, Nummer 1 ist im Gewerbegebiet das Lebensmittelhandwerk, dessen Zweck primär der Versorgung des Bebauungsplangebiets selbst dient, zulässig.

Abweichend von Satz 4, Nummer 3 sind in den Teilgebieten mit der Bezeichnung GE<sub>L</sub> Lagerplätze zulässig.

##### **1.2 SO "Einzelhandel" (Sonstiges Sondergebiet; § 11 Abs. 3 BauNVO)**

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird im Geltungsbereich ein Teil des Bebauungsplangebietes als Sonstiges Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung "Einzelhandel" festgesetzt.

Das Sondergebiet "Einzelhandel" dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, welcher der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient bis zu einer Verkaufsflächengröße von maximal 1.100 m<sup>2</sup>.

##### **1.3 Gliederung der Baugebiete aufgrund schallschutztechnischer Erfordernisse (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**

Das Gewerbegebiet und das Sonstige Sondergebiet „Zweckbestimmung Einzelhandel“ werden nach Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften dergestalt gegliedert, dass auf den einzelnen Teilflächen nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren gesamte Schallemissionen den immisionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten, der in der für das jeweilige Teilgebiet, zu dem die Teilfläche gehört, jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone jeweils angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ist.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **2.1 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 0,8 festgesetzt.

Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

### **2.2 Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO):**

Für das Sondergebiet Einzelhandel wird die zulässige Geschossfläche auf höchstens 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO):**

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden für die Gewerbegebiete die Höhe der baulichen Anlagen für deren Oberkante als Höchstmaß mit 15,0 m festgesetzt, für das Sondergebiet Einzelhandel wird die Höhe der baulichen Anlagen für deren Oberkante als Höchstmaß mit 12,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Oberkante der baulichen Anlagen ist jeweils die Oberkante Strassendecke der nächstgelegenen Strassenverkehrsfläche in deren Endausbauzustand im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe.

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

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von einer offenen Bauweise kann deren Länge 50 m überschreiten.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

## **5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

In den Gewerbegebieten und im Sondergebiet "Einzelhandel" sind Stellplätze sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

## **7. Grünflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie i.V.m. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Auf der mit ÖG 1 bezeichneten öffentlichen Grünfläche sind vollflächig ausschließlich heimische hochstämmige Bäume und Sträucher aus der Gehölzartenliste anzupflanzen, soweit diese Flächen nicht für die Anlage von Entwässerungsmulden vorgese-

hen sind. Die Bäume sind so anzuordnen, dass gegen die Bauflächen ein transparenter, durchgehender Grünschleier entsteht.

Auf den mit ÖG 3, ÖG 4 und ÖG 5 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind die windwurfgefährdeten Arten zu fällen und die entwicklungsfähigen Gehölze zu erhalten. Notwendige Unterforstungen sind nach forstökologischen Gesichtspunkten vorzunehmen. Es ist ein gestuft aufgebauter Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten aus der Gehölzartenliste anzulegen. Die anteiligen Flächen, die nicht unmittelbar der funktionsgerechten Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen, sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

#### **8. Landespflegerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf das gesamte Bebauungsplangebiet bezogen sind vor der Einleitung von Oberflächenwasser in den öffentlichen Kanal 50 l Rückhaltevolumen pro m<sup>2</sup> versiegelter Fläche nachzuweisen, wobei 25 l Rückhaltevolumen pro m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, dezentral auf den Privatgrundstücken zu erbringen sind.

Im Bereich der südlich gelegenen Versickerungsmulde sind Begrünungsmaßnahmen so vorzunehmen, dass Standfestigkeit der Sträucher sowie des Erdbauwerks und das Volumen der Mulde nicht beeinträchtigt werden. Baumpflanzungen sind im Bereich der Entwässerungsmulde aus Sicherheitsgründen nicht zulässig.

#### **9. Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die im zeichnerischen Teil mit dem entsprechenden Planzeichen bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Entsorgung für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten festgesetzt.

#### **10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im in der Planzeichnung bezeichneten Bereich wird ein Lärmschutzwall bzw. eine Kombination von einem Lärmschutzwall und einer Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 6 Metern bezogen auf eine mittlere Fußpunktshöhe von 291 m über NN festgesetzt.

### **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 52 und § 88 LBauO)**

#### **1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungen**

Für die Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.

#### **2. Einfriedungen**

Entlang der Erschließungsstraßen ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf höchstens 2,00 m zu beschränken, sofern eine Mauer errichtet wird, darf deren Höhe 0,8 m nicht überschreiten.

### **3. Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind weiterhin nur zulässig, wenn sie den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt und/oder neben der zugehörigen baulichen Anlage angeordnet sind und sich in Dimensionierung und Ausführung in das Gesamtbild der Umgebung einfügen. Die Höhe der Werbeanlagen darf dabei die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht und sich bewegende Anlagen sind nicht zulässig.

### **4. Telekommunikationsleitungen**

Telekommunikationsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

## **C HINWEISE (- Nicht Bestandteil der Satzung -)**

### **1. ENTWÄSSERUNG**

Die Entwässerung für alle im Geltungsbereich befindlichen Gebäude und Grundstücke ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Hochspeyer abzustimmen. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen. Eine Rückhaltung kann auch über Brauchwasserzisternen erfolgen, deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist.

Falls Versickerungseinrichtungen angelegt werden sollen, sind folgende Grundsätze zu beachten:

Die Ausführung soll nach dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 erfolgen.

Bei der Mulden- und bei der Mulden-Rigolen-Versickerung muss der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens 1m betragen.

Die Mulden- und die Mulden-Rigolen-Versickerung muss über die belebte Bodenzone mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberschicht erfolgen.

Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.

Die Versickerung darf keine Vegetationsschäden und unzulässige Bodenbelastungen verursachen.

Der Versickerungsraum unter der Versickeranlage darf nicht aus Trümmer, Bauschutt oder Schuttbeimengungen bestehen.

Bei der Planung, Ausführung, Betrieb und Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Insbesondere sind die Funktionstüchtigkeit und der einwandfreie Betrieb der Versickerungsanlagen entsprechend den herkömmlichen Verfahren sicherzustellen und laufend zu überwachen.

### **2. SCHUTZ GEGEN VERNÄSSUNG**

In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist ggf. zum Schutz gegen Vernässung durch geeignete bauliche Maßnahmen entgegenzuwirken.



### 3. DRAINWÄSSER

Drainagewässer dürfen nicht in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

### 4. BAUVERBOTSZONE

Innerhalb eines Abstandes von 20 m zur Bundesstraße B 37 ist gem. § 9 FStrG (20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 37) die Errichtung von Gebäuden unzulässig.

Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone gem. § 9 FStrG (20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 37) dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Landesbetriebs Straßen und Verkehr verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr abzustimmen.

### 5. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Der Beginn der Bauarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) als auch der Beginn der späteren Erdarbeiten der Bauherren auf den Privatgrundstücken ist dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen.

### 6. BAUGRUND

Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund bzgl. der Ingenieurgeologie zu beachten.

### 7. MINIMIERUNG VON ABFÄLLEN / SCHUTZ DES MUTTERBODENS

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

### 8. GRÜNFLÄCHE INNERHALB DES KREISELS

Die mit ÖG 2 bezeichnete öffentliche Grünfläche ist unter Berücksichtigung der notwendigen Verkehrssicherheit in schmückender, einer Ortseingangssituation angemessenen Form zu gestalten und zu begrünen. Die konkrete Ausgestaltung ist im Rahmen der Objektplanung zu klären.

### 9. PFLANZVORSCHLAG - ARTENLISTEN

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sowie für Pflanzmaßnahmen auf den Privatgrundstücken ist die Auswahl aus nachfolgend genannten Pflanzaufstellungen zu treffen.

#### Hochstämmige Bäume erster Ordnung

Botanische Bezeichnung

Deutsche Bezeichnung

Acer platanoides

Spitzahorn



Acer pseudoplatanus  
Aesculus hippocastanum  
Castanea sativa  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Quercus petraea  
Quercus pedunculata  
Tilia  
Ulmus glabra  
Ulmus carpinifolia  
(Resistente Sorten)

### Hochstämmige Bäume zweiter Ordnung

#### Botanische Bezeichnung

Acer campestre  
Alnus glutinosa  
Alnus incana  
Carpinus betulus  
Crataegus  
Prunus avium  
Sorbus aria  
Sorbus aucuparia  
Sorbus domestica  
Sorbus torminalis

### Heister

#### Botanische Bezeichnung

Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Alnus glutinosa  
Alnus incana  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Crataegus monogyna  
Populus tremula  
Prunus avium  
Quercus petraea  
Quercus pedunculata  
Sorbus aucuparia  
Sorbus domestica  
Tilia cordata  
Ulmus carpinifolia

### Sträucher

#### Botanische Bezeichnung

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Rhamnus frangula  
Rosa canina  
Salix caprea  
Salix purpurea

Bergahorn  
Kastanie  
Eßbare Kastanie  
Buche  
Esche  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Linden-Arten  
Bergulme  
Feldulme

#### Deutsche Bezeichnung

Feldahorn  
Roterle  
Grauerle  
Hainbuche  
Weiß- und Rotdorn-Arten  
Vogelkirsche  
Mehlbeere  
Vogelbeere  
Speierling  
Elsbeere

#### Deutsche Bezeichnung

Feldahorn  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Roterle  
Grauerle  
Sandbirke  
Hainbuche  
Weißdorn  
Zitterpappel  
Vogelkirsche  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Vogelbeere  
Speierling  
Winterlinde  
Feldulme

#### Deutsche Bezeichnung

Roter Hartriegel  
Hasel  
Pfaffenhütchen  
Rainweide  
Faulbaum  
Hundsrose  
Salweide  
Purpurweide

Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Roter Holunder  
Sorbus aria  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Schwarzer Holunder  
  
Mehlbeere  
Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball

## 10. SCHALLSCHUTZ

Nach überschlägiger Berechnung können sich bei freier Schallausbreitung Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 55 dB (A) für die Nachtzeit in einem Abstand von bis zu 45 Metern und von 65 dB (A) in einem Abstand von bis zu 25 Metern für die Tagzeit - jeweils gerechnet von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der B 37 - ergeben. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfüllen.

## 11. ERSATZMASSNAMEN

Als Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen:

- Entfernung von Nadelhochwald im Leinbachtal und auf dem Roteneck,
- Auflichten der Talränder im Leinbachtal,
- Laubholz-Voranbau in Nadelholzbeständen.

Die exakte Angabe der Gemarkung, der Flurstücksnummer, der anrechenbaren Fläche, der bestehenden Nutzung der Parzelle, des konkreten Maßnahmenbeschriebes der Ersatzmaßnahme, der Folgenutzung (der Darstellung der Entwicklungsziele) für die in Rede stehende Fläche sind in der Begründung des Bebauungsplanes sowie im landespflegerischen Planungsbeitrag beschrieben.

Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen ist vertraglich zwischen der Ortsgemeinde Hochspeyer und der zuständigen Forstbehörde gesichert.