Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Sondertige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen
(9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation

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

Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

RW — Regenwasserkanal unterirdisch

SW — Schmutzwasserkanal unterirdisch

S — Stromleitung unterirdisch

W — Trinkwasserleitung unterirdisch

Sonstige Planzeichen

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

TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

GRF/RLR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB)

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

Höhenbezugspunkt (HBP)

Nutzungsschablone

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung / Bauweise	Bauweise	SO 1	a1	SO 2	a2
Grundflächenzahl	Anzahl Vollgeschosse	0,8	V	0,8	II
Dachform/ Dachneigung	max. Wandhöhe/ max.Gebäudehöhe	FD 0°- 5°	GH 18,50 m	FD 0°- 5° SD 18° - 45°	GH 11,50 m FH 11,50 m
max. Wandhöhe/ max.Gebäudehöhe	Dachform/ Dachneigung				

SO 3	a3	SO 4	a4	SO 5	-
0,8	II	0,8	II	0,8	II
SD 18° - 45°	FH 12,50 m	FD 0° - 5° SD 18° - 45°	GH 11,50 m FH 11,50 m	-	-

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1.1 Sonstige Sondergebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
Im Bebauungsplan werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Sondergebiete SO 1 bis SO 5 mit der Zweckbestimmung „Gesundheit" festgesetzt, die sich nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterscheiden.

SO 1 bis SO 5
Zulässig sind:
- medizinische-, gesundheits- und rehabilitationsbezogene Nutzungen sowie die hierzu erforderlichen zugehörigen technischen und verkehrlichen Einrichtungen und Anlagen (z.B. Geriatrische Reha, Ambulante Reha, Demenzstation, Hausärztliches MVZ u. ä.)
- Gesundheitshotel
- Kindertagesstätte
- Ladenzeile
- Wohnen mit Betreuungsangebot
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Rettungswache
- DRK Vereinheim
- Wohnen

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.
Gemäß Planeinschrieb wird zwischen SO 1 bis SO 5 durch Eintrag der Abgrenzungen des Maßes der baulichen Nutzungen innerhalb des Baugebietes unterschieden.

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse
Die maximale Anzahl der Vollgeschosse der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

SO 1
Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 zulässig ist.

SO 2
Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung dieses Wertes ist nicht zulässig.

1.2.3 Gebäudehöhe
Bezugspunkt (Fußpunkt) für die maximalen Gebäudehöhen sind die in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkte (HBP 1 bis HBP 5).
Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut (First) bei geneigten Dächern bzw. der obere Abschluss der am höchsten gelegenen Attika bei Flachdächern.

- Im Gebiet SO 1 wird die maximale Gebäudehöhe auf 18,50 m festgesetzt. Gemessen vom Höhenbezugspunkt 1 (HBP 1 = 188.48 m ü.NN)
- Im Gebiet SO 2 wird die maximale Gebäudehöhe und die maximale Firsthöhe auf 11,50 m festgesetzt. Gemessen vom Höhenbezugspunkt 2 (HBP 2 = 183.51 m ü.NN)
- Im Gebiet SO 3 wird die maximale Firsthöhe auf 12,50 m festgesetzt. Gemessen vom Höhenbezugspunkt 3 (HBP 3 = 188.29 m ü.NN)
- Im Gebiet SO 4 wird die maximale Gebäudehöhe und die maximale Firsthöhe auf 11,50 m festgesetzt. Für das Flurstück 3583/13 wird vom Höhenbezugspunkt 4 (HBP 4 = 189.03 m ü.NN) gemessen. Für das Flurstück 3583/12 wird vom Höhenbezugspunkt 5 (HBP 5 = 186.32 m ü.NN) gemessen.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen von technischen Anlagen, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lüftungen oder Anlagen zur Solarenergiegewinnung um max. 2,00 m überschritten werden. Mit Ausnahme der Treppenhäuser müssen die Aufbauten mind. 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sein.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Ausnahme: Für die innerhalb des Leitungsrechts 1 geplanten Überbauungen in Form von Verbindungskorridoren/Laubengänge aus der Baufläche SO 1 zu den Bauflächen SO 2 und SO 4 wurden keine überbaubaren Flächen eingetragen. Die Verbindungskorridore/Laubengänge sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, um die Durchfahrtsmöglichkeit weiterhin zu gewährleisten. Die Verbindungskorridore/Laubengänge sollen die Gebäude im SO 1 mit den Gebäuden im SO 2 und SO 4 miteinander verbinden.

1.4 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Grenzgaragen und -carports sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

1.5 Nebengebäude und Nebenanlagen(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die für den Betrieb der zulässigen Hauptnutzungen notwendigen Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § Nr. 14 Abs. 1 BauGB zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können bis zu einer Kubatur von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
Nebenanlagen für die Kleinterhaltung sind unzulässig. Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Landesordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) zu beachten.
Die vor Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

1.6 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Es gilt die abweichende Bauweise. Maßgebend sind die Festsetzungen in der Planzeichnung.

SO 1
Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise a1 im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBauO, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

SO 2
Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise a2 mit der Maßgabe, dass innerhalb der überbaubaren Flächen an die nördliche und östliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der landesbauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

SO 3
Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise a3 mit der Maßgabe, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die südliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der landesbauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

SO 4
Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise a4 mit der Maßgabe, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die nördliche und östliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der landesbauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

1.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Es wird festgesetzt, dass die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen Straßen und Wege zulässig sind.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

1.8.1 Boden, Oberboden, angrenzende Flächen
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

1.8.2 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten
Abrissarbeiten oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

1.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zur Sicherstellung gesunder Arbeits- und Aufenthaltsbedingungen im Bereich des Gesundheitszentrums sind falls erforderlich Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Ziel ist die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" sowie der Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).
Die zulässige Lärmbelastung innerhalb des Gesundheitszentrums darf folgende Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1
- Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart
- Tagszeit (06.0022:00 Uhr): 45 - 65 dB(A)
- Nachts (22:0006:00 Uhr): 35 - 65 dB(A)

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
- Krankenhäuser, Schulen, Kur- u. Altenheime
- Tagszeit (06:0022:00 Uhr): 57 dB(A)
- Nachts (22:0006:00 Uhr): 47 dB(A)

Zum Schutz vor Außenlärm für Aufbenauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (2018) aus den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach dem jeweils aktuellgültigen DIN 4109. Im vorliegenden Fall werden die Lärmpegelbereiche der Fassung von Januar 2018 aufgeführt.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume[1] und ähnliches
	dB (A)	Erf. R'w, res des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	[2]	50	45
VII	> 80	[2]	[2]	50

1) An Aufenthaltsräumen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur eines geringen Anteils bedarf, wird eine Herabsetzung um einen Wert von einem Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 1: Anforderungen an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 7)

1.11 Befestigte Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
Befestigte Flächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze usw.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit Belagsunterbau (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großen Fugenabstand) anzugleichen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ein Fugenanteil von mind. 15 % sowie ein mittlerer Abflussbeiwert der Pflasterflächen von maximalen 0,6 ist dabei dauerhaft zu gewährleisten.

1.12 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.2.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1
Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erreichbarkeit des Flurstücks 3583/15 (DRK Heim). Des Weiteren dient diese Fläche auch den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der Fläche befinden sich ein Regenwasserkanal, ein Schmutzwasserkanal, eine Trinkwasserleitung sowie verschiedene Stromleitungen. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Ausnahmsweise ist innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen eine Überbauung (Verbindungskorridor/Laubengänge aus der Baufläche SO 1 zu den Bauflächen SO 2 und SO 4) nach Prüfung und gegebenenfalls mit Zustimmung der jeweils betroffenen Versorgungsträger zulässig. Die Verbindungskorridore/Laubengänge sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, um die Durchfahrtsmöglichkeit weiterhin zu gewährleisten.

1.2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2
Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erreichbarkeit des Flurstücks 53/5 (Rettungswache). Des Weiteren dient diese Fläche auch den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der Fläche befinden sich verschiedene Stromleitungen. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

1.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3
Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der Fläche befinden sich verschiedene Stromleitungen. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Anhang: Pflanzliste (Empfehlung)

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Klimagepasste und standortgerechte Bäume
Klimagepasste Pflanzen werden häufig von klassischen „heimischen" Arten ab. Es ist abzuwägen, wie lange heimische Pflanzen mit veränderten klimatischen Rahmenbedingungen umgehen können. Besterrfalls können „alter" Baumsorten besser mit Hitze- und Trockenstress umgehen.

Halb- oder Hochstämme mit Stammdurchmesser mind. 12 bis 14 cm, 2 x verpflanzt

Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia		Baumhasel	Corylus colurna	
Blumenesche	Fraxinus ornus		Echte Walnuss	Juglans regia	
Edelkastanie	Castanea sativa		Europäische Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	
Europäischer Zürgelbaum	Celtis australis		Französischer Ahorn	Acer monspessulanum	
(Gemeine) Hainbuche	Carpinus betulus		Purpur-Erle	Alnus X spaethii	
Ungarische Eiche	Quercus frainetto		Ungarische Silberlinde	Tilia tomentosa	
Vogelkirsche	Prunus avium		Wildbirne	Pyrus pyraster	
Winterlinde	Tilia cordata		Zerreiche	Quercus cerris	
Spitzahorn	Acer platanoides		Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'	
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk"		Spitzahorn	Acer platanoides 'Allershausen'	
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Apollo'		Spitzahorn	Acer platanoides 'Olmsted'	
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'				

Obstbäume als Hochstämme -> Es sind regionaltypische Sorten zu verwenden

Sträucher:
Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	
Grau-Weide	Salix cinerea	Sal-Weide	Salix caprea	
Purpur-Weide	Salix purpurea	Mandel-Weide	Salix triandra	
Korb-Weide	Salix viminalis	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa			

Heimische Gehölze: (Hecken)

Korneliskirsche	Cornus mas	Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana	Liguster*	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum	Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten	Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana	Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica	Glanzmispel	Photinia fraseri

Ziersträucher:

Felsenbirne	Amelanchier	Deutzie	Deutzia
Hortensie	Hydrangaea	Kolkwitzie	Kolkwitzia
Falscher Jasmin	Philadelphus	Scheinfrucht	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea	Flieder	Syringa

Klettergehölze Fassadenbegrünung:

Clematis*	Clematis in Sorten	Hedera helix	Efeu*
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	Lonicera in Sorten	Heckenkirsche*
Rosa in Sorten	Kletterrose	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

Einige der genannten Pflanzen / Pflanzenteile sind giftig;
* schwach giftig bis giftig
Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachandel oder in Baumschulen erfragen.
Bei allen Bepflanzungen sind Arten mit einer hohen Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel bevorzugt zu verwenden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Altlasten und Altablagerungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen, alsodo keine Altablagerungen sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden. Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffeinträgen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat Gewässerkunde, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.2 Archäologische Denkmalpflege
In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens mehrere Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um geophysikalische Befunde aus der mittelalterlichen und neuzeitlichen Stadtmauer mit historischen Befestigungsanlagen (Fundstelle Annweiler 4), ein mittelalterliches bis neuzeitliches Kellergewölbe (Fdst. Annweiler 5) sowie um mittelalterliche und neuzeitliche Körperbestattungen im Umfeld der evangelischen Stadtkirche (Fdst. Annweiler 6). Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Insbesondere ist ein Anteilfeld von im Boden liegenden Überresten der historischen Stadt-mauer südlich des heutigen Krankenhaus-Gebäudes nicht auszuschließen. Die Bauarbeiten müssen unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten von der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Nachfolgende Bedingungen und Auflagen sind zu beachten:

1. Bedingungen
1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführende Firma/ Bauführer vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen
2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Ausgrabungen, in Absprache 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 evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
2.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.
Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind dauerhaft zu sichern und zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planiervorgängen o.ä. nicht berührt oder in ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen:
Im Rahmen des Planungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.
Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern. Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE von diesen und ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen. Dieser Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen die Realisierung der Maßnahmen. In Ausnahmefällen (z.B. bei landesweit seltenen Arten) ist der Zeitpunkt ihrer Wirksamkeit anzugeben.
Eventuell erforderliche Kompensatorische Maßnahmen können als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden.
Ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 und 3 BNatSchG erforderlich, so wird die Baugenehmigung unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass von ihr erst dann Gebrauch gemacht werden darf, wenn die Ausnahme bzw. die Befreiung von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zugelassen bzw. gewährt wurde.

4.17.1 Bauzeitenbeschränkung
Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln, sind Dachbereiche vorzugsweise im Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar zurückzubauen. Ist der Zeitraum nicht einzuhalten, so muss vorher von einer ökologischen Baubegleitung ein Besatz geprüft werden. Herbei sind ggf. mehrere Begehungen und Ein- oder Ausflugkontrollen von Fledermäusen durchzuführen. Die Rückbauarbeiten können dann nur durchgeführt werden, wenn sich keine Fledermäuse und / oder Vogelbruten in den Gebäuden befinden.

4.17.2 Ökologische Baubegleitung
In der Zeit von Baubeginn bis Bauende soll eine ökologische Baubegleitung durch eine fachlich dafür geeignete Person erfolgen. Aufgabe der Ökologischen Baubegleitung ist die beratende Begleitung und Überwachung der Einhaltung der naturschutzrechtlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung und der Unteren Naturschutzbehörde. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert. Die ökologische Baubegleitung steht dem Vorhabenträger beratend zur Verfügung. Sie überwacht und dokumentiert die fachgerechte Ausführung der Vermeidungsmaßnahmen. Auf das Vorhaben konkretisiert bedeutet dies:
Überwachung der Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung, ansonsten Kontrolle der Gebäude auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen vor Abriss.

4.18 Geothermische Nutzung
Hinsichtlich des möglichen Baus und Betriebs geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte Stoff Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung verwiesen (abrufbar unter https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standorteinschaetzung-erdwaermesonde).
Die Fairbandstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detailliertere Auskünfte können über die zuständige untere Wasserbehörde eingeholt werden.

4.19 Übergeordnete Straßen
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Annweiler und wird über das bestehende Netz der Stadtstraßen erschlossen. Die verkehrliche Anbindung ist somit gesichert.

In der weiteren Umgebung verlaufen übergeordnete Straßenverbindungen:
- Die Kreisstraße 2 und Kreisstraße 3 befinden sich in einer Entfernung von ca. 410 m bzw. 460 m zum Plangebiet.
- Die Landesstraße L 490 verläuft in ca. 180 m Entfernung südlich des Plangebiets.
- Nördlich der L 490 liegt die Trasse der Bundesstraße B 10, die eine überregionale Verkehrsverbindung darstellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist es nicht ausgeschlossen, dass von den übergeordneten Straßen Lärmimmissionen ausgehen können.

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan „Gesundheitszentrum" liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549),
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
- das Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305),
- das Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473),
- die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Verfahrensvermerke

13. Juni 2025
Ortsübliche Bekanntmachung zur Stadtratssitzung am 18.06.2025

18. Juni 2025 Stadtratssitzung
Beratung und Beschlussfassung über den Aufstellungsbeschluss.
Beratung und Beschlussfassung über die Offenlage des Planentwurfes und Beteiligung Träger öffentlicher Belange.

15. August 2025 Stadtratssitzung
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Ab