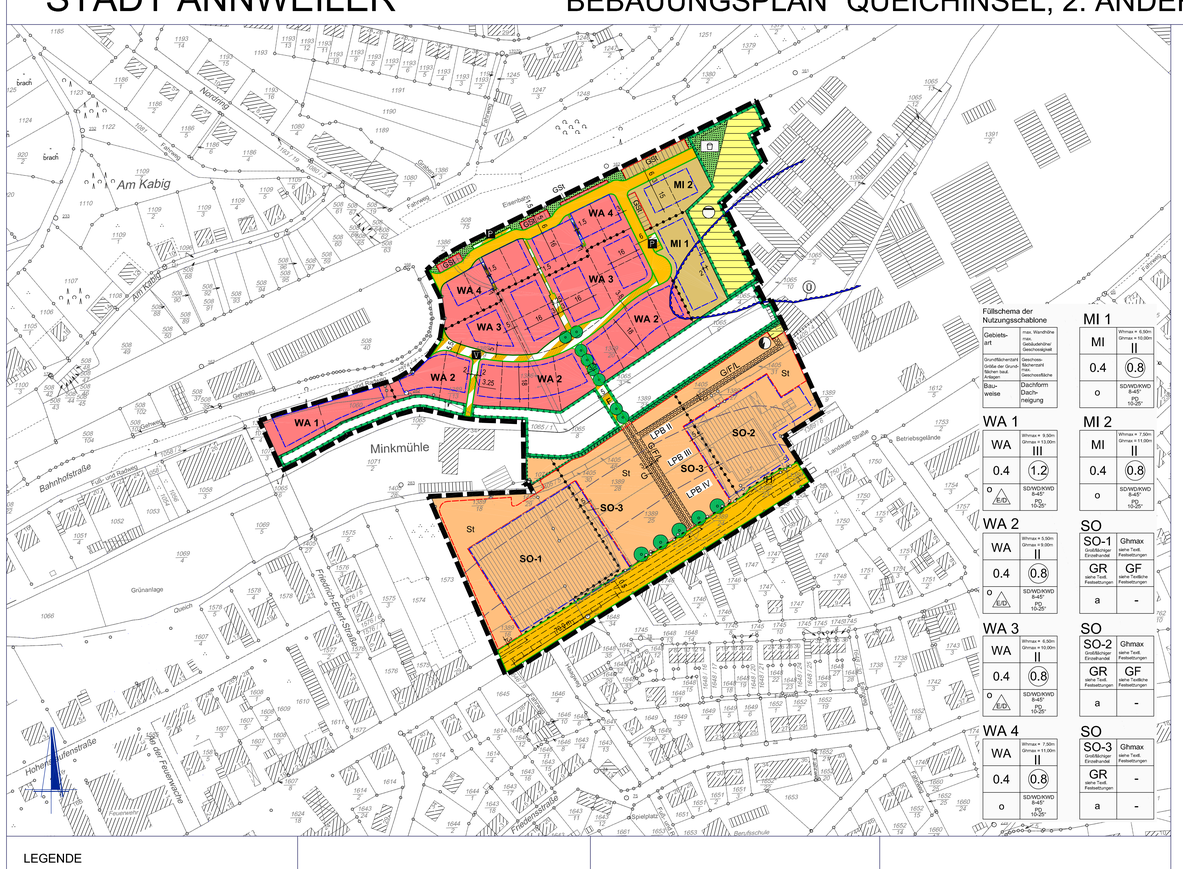
STADT ANNWEILER — BEBAUUNGSPLAN "QUEICHINSEL, 2. ÄNDERUNG" - IM VERFAHREN NACH §13 A — M 1 : 1000



Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart			
WA 1	WA	Wh max. = 9,30m; Gh max = 11,00m	III
	0,4	1.2	
	o	SD/WD/KWD 8-45° PD 10-25°	
WA 2	WA	Wh max. = 9,30m; Gh max = 11,00m	II
	0,4	0.8	
	o	SD/WD/KWD 8-45° PD 10-25°	
WA 3	WA	Wh max. = 6,30m; Gh max = 10,00m	II
	0,4	0.8	
	o	SD/WD/KWD 8-45° PD 10-25°	
WA 4	WA	Wh max. = 7,30m; Gh max = 11,00m	II
	0,4	0.8	
	o	SD/WD/KWD 8-45° PD 10-25°	
MI 1	MI	Wh max. = 9,30m; Gh max = 10,00m	II
	0.4	0.8	
	o	SD/WD/KWD 8-45° PD 10-25°	
MI 2	MI	Wh max. = 7,30m; Gh max = 11,00m	II
	0.4	0.8	
	o	SD/WD/KWD 8-45° PD 10-25°	
SO-1	SO	Großflächiger Einzelhandel	Ghmax (siehe Textl. Festsetzungen)
	GR (siehe Textl. Festsetzungen)		GF (siehe Textlliche Festsetzungen)
	a		-
SO-2	SO	Großflächiger Einzelhandel	Ghmax (siehe Textl. Festsetzungen)
	GR (siehe Textl. Festsetzungen)		GF (siehe Textliche Festsetzungen)
	a		-
SO-3	SO	Großflächiger Einzelhandel	Ghmax (siehe Textl. Festsetzungen)
	GR (siehe Textl. Festsetzungen)		GF (siehe Textliche Festsetzungen)
	a		-

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO — sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Großflächiger Einzelhandel"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 0,4 — Grundflächenzahl §§ 16 Abs.2, 19 BauNVO)
- GR — Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO) - siehe Textliche Festsetzungen -
- GF — Geschoßfläche baulicher Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO) - siehe Textliche Festsetzungen -
- (0.8) — Geschoßflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)
- Whmax= — Wandhöhe als Höchstmaß
- Ghmax= — Gebäudehöhe als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- o — offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO) - siehe Textliche Festsetzungen -
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
- Bebauung nur ab dem 1. OG zulässig

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

- St — Flächen für Stellplätze
- GSt — Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11, BauGB)

- Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- F — Zweckbestimmung: Fußweg
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGS-WASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 UND 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen,
- Zweckbestimmung: Retensionsflächen für Niederschlagswasser
- Zweckbestimmung: Trafoanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- (U) — Zweckbestimmung: förmlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs.1 Nr.24 UND ABS. 4 BauGB)

- ▲▲▲ — bauliche Vorkehrungen; Schalloschutzwand h= 5,00m
- LPB III — Lärmpegelbereiche - Beispiel - gemäß Textlicher Festsetzungen

SONSTIGES

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- 8-45° — Dachneigung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO) -Beispiel-
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- KWD — Krüppelwalmdach
- PD — Pultdach
- (U) — Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB) zugunsten der Allgemeinheit
- G/F/L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der Versorgungsträger

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- geplante Straßenführung
- (H) — Bushaltestelle
- Zuwegung

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates** 04.07.2007
   (§ 2 Abs.1 BauGB)
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** 26.07.2007
   (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
3. **Billigung Plan-Entwurf durch Gemeinderat und Beschlüsse zu 4.** 04.07.2007
4. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung** 18.07.2007
   (§ 4 BauGB)

   Beschlussmäßige Behandlung der zu 4. eingegangenen Anregungen 01.12.2007
   (§ 3 Abs. 2 BauGB)
5. **Auslegungsbeschluss (Nr. 4.3 Planungsrichtlinien)** 04.07.2007
   (§ 3 Abs. 2 BauGB)
6. **Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung** 26.07.2007
   (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
7. **Entgegennahme von Anregungen während der Auslegung** 03.08. - 03.09.2007
8. **Beschlussmäßige Prüfung der Anregungen -Abwägung-** 01.12.2007
   (§ 1 Abs. 6 BauGB)
9. **Beschluss des Gemeinderates** 01.12.2007

Die Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB liegt dem Bebauungsplan bei.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA2, WA3, WA4 = Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO i.V. mit §1 Abs. 5 u. 6 BauNVO.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

WA1 = Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO i.V. mit §1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB):
- Schank und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.3 SO =Sonstige Sondergebiete "Großflächiger Einzelhandel"
(gemäß § 11 Abs. 3 und § 1 Abs. 3 BauNVO
Innerhalb der Gebiete **SO** "Großflächiger Einzelhandel" sind ausschließlich nachfolgend aufgeführte Einzelhandelsnutzungen zulässig:

1.3.1 SO-1

Zulässig ist ausschließlich großflächiger Einzelhandel in Form eines **Lebensmittel-Vollsortimenters**. Neben dem Lebensmittel-Vollsortiment (incl. Fleisch- und Backwaren aus eigener Herstellung) sind folgende Randsortimente bis zu einer Größe von zusammen max. 10 % der nach Festsetzung Nr. 2.2 zulässigen Verkaufsfläche zulässig:
- Drogeriartikel / Körperhygiene
- Wasch-/Putzmittel
- Tiernahrung
- Glas / Porzellan / Keramik
- Geschenkartikel
- Elektrokleingeräte
- Farben
- Klebstoffe
- Eisenwaren (Kleinteile)
- Kleinwerkzeug
- Spielwaren
- Blumen / Samen / Dünger / Blumenpflege
- Zeitschriften / Schreibwaren
- Heimtextilien / Bekleidung
- Gardinen
- Strumpf- / Modewaren
- Lederwaren

1.3.2 SO-2

Zulässig ist ausschließlich großflächiger Einzelhandel in Form von **Fachmärkten**. Folgende Märkte und Sortimente können zugelassen werden:
- Drogeriemarkt: Verkauf des kompletten Sortiments der Drogeriewaren
- Textil-/Schuhmarkt: Verkauf von Oberbekleidung inklusive Kinderbekleidung sowie Schuhe in fertiger Anfertigung
- Spielwarenmarkt: Verkauf von Spielwaren
- Markt für Unterhaltungselektronik: Verkauf von Unterhaltungselektronik, Geräten der elektronischen Datenverarbeitung und elektrischen Haushaltsgeräten inklusive Fachverkauf
- Markt für Sportbekleidung / Sportartikel: Verkauf von Sportartikeln / Sportbekleidung inklusive Fahrrädern und Zubehör
- Blumen- und Gartenartikel: Verkauf von Blumen und Gartenartikeln inklusive Zubehör
- Tiere / Tiernahrung / Zooartikel: Verkauf von lebenden Tieren inklusive Futterstoffen und Zubehör

Dabei ist pro Sortiment maximal ein Fachmarkt zulässig. Das Sortiment Schuhe / Textilien ist als ein Sortiment zu sehen.

1.3.3 SO-3

Zulässig sind bauliche Anlagen ausschließlich als frei tragende Überdachungen ohne seitliche Wände.

Es sind hier lediglich Einzelhandelsnutzungen in Form von **Ausstellungen** oder als **Sonderverkäufe** (kein regelmäßiger Verkauf) zulässig, dies jedoch nur in den nicht der Landauer Straße zugewandten Bereichen und ausschließlich mit den in den jeweils unmittelbar angrenzenden Märkten selbst zulässigen Sortimenten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen wird in den Sondergebieten "Großflächiger Einzelhandel" **SO-1 bis SO-3** gleichgesetzt mit dem Flächenmaß der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen sind im Rahmen der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

2.2 Die Bruttogeschossfläche und die Verkaufsfläche werden in den Sondergebieten "Großflächiger Einzelhandel" im einzelnen wie folgt festgesetzt:

SO-1 (LM-Vollsortimenter):
- Bruttogeschossfläche: max. 3725 m²,
- Verkaufsfläche max. 2550 m².

SO-2 (Fachmärkte):
- Bruttogeschossfläche gesamt: max. 2275 m²,
- Verkaufsfläche gesamt: max. 1500 m², je Fachmarkt jedoch max. 750 m² Verkaufsfläche.

2.3 Die festgesetzten maximalen Wandhöhen (Wh $_{max}$) werden definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.4 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Gh $_{max}$) werden definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mit Attika).

2.5 Unterer Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Höhe der Fertigkeite der nächstgelegenen Straße, gemessen an der Frontseite des Grundstücks auf der Straßenbegrenzungslinie).

2.6 Die Traufe von Zweckhäusern darf in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** sowie in den Mischgebieten **MI** die festgesetzte max. Wandhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Die Firsthöhe von Zweckhäusern darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.7 In den Sondergebieten "Großflächiger Einzelhandel" **SO-1 bis SO-3** wird eine Gebäudehöhe von max. 9,50 m festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe darf für eine Werbeanlage (vgl. Abschnitt 13.7 – Werbeanlagen) um bis zu 1,00 m überschritten werden. Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile, die für zulässige Anlagen erforderlich sind, aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblichen Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden (§ 31 Abs.1 BauGB).

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)

Die in den Sondergebieten "Großflächiger Einzelhandel" **SO-1 bis SO-3** festgesetzte abweichende Bauweise a wird wie folgt festgelegt: Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten, an die vordere Grundstücksgrenze darf jedoch angebaut werden. Einzelgebäude dürfen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen aneinandergebaut werden. Die Gebäudelänge darf über 50 m betragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche für das Sondergebiet **SO-1** überlagert die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche auf der Straße Hohe Straße von 0,5 m. Dies resultiert aus den Planungsabsichten des Investors, die für den Lebensmittel-Vollsortimenter ein schwebendes Dach vorsehen, welches teilweise über den Gehweg ragt.

Im Bereich **WA 4** gilt, dass im Bereich der Überbauung von öffentlichen Fußwegen max. I Vollgeschoss oberhalb der lichten Höhe der angrenzenden Erdgeschosshöhe zulässig ist.

4 MINDESTMASSE FÜR DIE BREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestbreite von Doppelhausgrundstücken wird je Grundstück (Buchgrundstück) mit 10,0 m festgelegt. Die Mindestbreite von Reihenhausgrundstücken wird mit 7,0 m festgelegt.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauGB)

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind in den **WA**- und **MI**-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den **WA**- und **MI**-Gebieten sowie in den **SO**-Gebieten innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Die im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze werden den Baugrundstücken in den Bereichen WA 4 und MI 1 und MI 2 zugeordnet (räumlicher Vorrangbereich).

In den Sondergebieten "Großflächiger Einzelhandel" **SO-1 bis SO-3** sind Stellplätze sowie der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienende Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Bereichen WA-2, WA-3 und MI-1 wird die Zahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt. In den Bereichen WA-4 und MI-2 wird die Zahl der Wohnungen auf maximal 3 je Wohngebäude begrenzt.

7 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

8 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

8.1 Auf der in der Planzeichnung mit „G" gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

8.2 Auf der in der Planzeichnung mit „G/F/L" gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

9 FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.25a und Nr. 20 BauGB)

9.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) mit einer Fläche von 25 m² und mehr sind in den **WA**- und **MI**-Gebieten mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. In den **SO**-Gebieten wird für alle Dächer eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Ausgenommen hiervon sind über den eigentlichen Satteldächern angeordnete zusätzliche Dachkonstruktionen („schwebende Dächer"). Die Dachbegrünung ist mit einer Vegetationsschicht von mind. 8 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung mit Sträuchern (siehe Pflanzerliste im Anhang) erfolgen. Ausnahmsweise kann für betrieblich erforderliche Sonderbauteile auf den Dächern (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) in Teilbereichen von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

9.2 Das auf den Baugrundstücken in den **WA**- und **MI**-Gebieten anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den Grundstücken über die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges, nicht versickerbares Niederschlagswasser ist den gesondert festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB zuzuleiten.

9.3 Auf den im der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen sind Renaturierungsmaßnahmen zur Herstellung eines naturnahen Gewässerbettes/Ufer der Quelch zulässig. Auf den gesondert festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die mit Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 überlagert sind, sind Maßnahmen für einen naturnahen gestalteten Ausgleich der Wasserführung in Form von Rückhaltung, Versickerung/Verdunstung und Ableitung von Niederschlagswasser in Erdmulden und flachen Aufstauberreichen zulässig. Überschüssiges, nicht zurückhaltbares oder versickerbares Niederschlagswasser ist per Notüberlauf breitflächig in die Quelch einzuleiten.
Die dargestellten Flächen dienen vorrangig dem Rückhalt und der Versickerung von Oberflächenwasser.
20% der Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzenliste im Anhang zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die mit mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind der gelenkten Sukzession zu überlassen. Nach Herstellung des Planums sind die Flächen mit einer Initialansaat gem. Saatliste im Anhang anzusäen. Im Anschluss beschränkt sich die Pflege auf eine Mahd, die je nach Vegetationsaufwuchs alle 2 bis 3 Jahre durchgeführt werden muss. Die Mahd darf erst ab dem 01.07. eines Jahres erfolgen.
Hinweis ohne Festsetzungscharakter: *Zur Umsetzung der Planung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Genehmigungverfahren ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen. Weitere Einzelheiten sind im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu regeln.*

9.4 Zur Gestaltung des Übergangs zum Bahnkörper ist auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der Bahnlinie eine Bepflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zu den Mindestpflanzabständen gegenüber der Bahnlinie ist die Bestimmung BBZ zu beachten. Zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen und Sträuchern ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

9.5 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken in den **WA**- und **MI**-Gebieten ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens im Jahr der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu pflanzen. Pflanzungen nach Festsetzung Nr. 9.4 können hierauf angerechnet werden.

9.6 *Hinweis: Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Stellplatzanlagen innerhalb der Sondergebiete befinden sich in Abschnitt 14.3 (Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke – Festsetzung nach LBauO).*

10 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Entlang der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Linie an der Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereiches ist eine durchgehende öffnungslose Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5,0 m über Grund zu errichten. Die Schallschutzwand muss ein bewertetes Schalldämmaß von mindestens 25 dB erreichen.

10.2 Bei Wohnungen im Mischgebiet **MI** sind die Grundrisse von Obergeschossen so zu orientieren, dass Aufenthaltsräume und insbesondere Schlafräume mit den Fenstern nach Nordwesten oder Südwesten hin angeordnet werden.

10.3 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb der Sondergebiete **SO-1** und **SO-2** sind innerhalb des Planzeichnungsbereiches mit folgenden Anforderungen an das bewertete Bauschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,ges}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 auszubilden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,ges}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
I-I	28B)	28B)
II	30	30
III	35	30
IV	40	30

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS FACHWERKLICH SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fuß- und Wirtschaftswegen erforderliche unterirdische Stützbauwerke (insbesondere Rückenstützen) sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zu dulden.

12 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Nachrichtliche Übernahme des förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Quelch gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan
(§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

13 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN / WERBEANLAGEN
(§ 88 Abs 1 Nr. 1 LBauO)

Dachgestaltung:

13.1 Satbel-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

13.2 Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m betragen. Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4, m betragen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.

13.3 Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

13.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) mit einer Fläche von 25 m² und mehr sind in den **WA**- und **MI**-Gebieten mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. In den **SO**-Gebieten wird für alle Dächer eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

13.5 Geneigte Dächer sind in den **WA**- und **MI**-Gebieten mit unglasierten Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen einzudecken. Solarzellen sind ebenso zulässig.

Farbgebung:

13.6 Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen Farben und/oder stark reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden.

Werbeanlagen:

13.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Oberkante der Dachkonstruktion bzw. Attika ist in den **SO**-Gebieten unzulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Werbeanlage mit einer maximalen Breite von 4,00 m sowie einer maximalen Höhe von 10,50 m vor der nordöstlichen Fassade des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters. Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden sind auch Fahnen bis zu 10 m Höhe zulässig.

13.8 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder ladendem Licht sind nicht zulässig. Der betrieb von selbst leuchtenden Werbeanlagen wird auf die Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr beschränkt.

14 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

14.1 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind in den **WA**- und **MI**-Gebieten nur versickerungfähige Materialien (z.B. Pflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf max. 0,7 betragen.

14.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind in den **WA**-und **MI**-Gebieten, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und/oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.

14.3 Auf Stellplatzanlagen in den Sondergebieten **SO-1 bis SO-3** ist je 6 Stellplätze ihr PKW in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen.

14.4 Entlang der Landauer Straße sind entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung insgesamt fünf der unter 14.3 festgesetzten Laubbaum-Hochstämme gemäß Pflanzenliste im Anhang in einem maximalen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Parallel zur Landauer Straße sind die festgesetzten Standorte um bis zu 3 m in beide Richtungen variabel. Die Bäume sind auf die unter 14.3 festgesetzten Pflanzungen anzurechnen.

14.5 Offene Lagerflächen und Werkplätze sind in den zur Straße orientierten Grundstücksteilen nicht zulässig.

14.6 Die Anlieferungsbereiche für den Lebensmittel-Vollsortimenter sind einzuhausen.

15 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)
Müllbehälter, Lagerplätze und Abfallplätze sind mit einem Sichtschutz zu umgeben.

16 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE NACH § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
Gemäß § 88 Abs. 8 LBauO wird festgesetzt, dass in den nicht überbaubaren Flächen (Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesicherten Stellplätzen zulässig. Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan
(§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51 Abs. 4 LWG Rheinland-Pfalz)

17 FESTSETZUNG VON ZISTERNEN
Das in den **WA**-Gebieten sowie den **MI**-Gebieten aus der Dachentwässerung und auf den versiegelten Hofflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in Zisternen zu sammeln. Als Puffer ist ein Volumen von 4 m³ je Baugrundstück vorzusehen.

HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- *Ver- und Entsorgungsleitungen so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern sind, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.*
- *Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdbarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine Erdaushubdeponie zu bringen.*
- *Die Forderungen des Bodenschutzes (wie z.B. BBodSchG, BBodSchV, BauGB, LBauO und LPflG) bei der Planung, Bauausführung und nachfolgender Nutzung zu beach