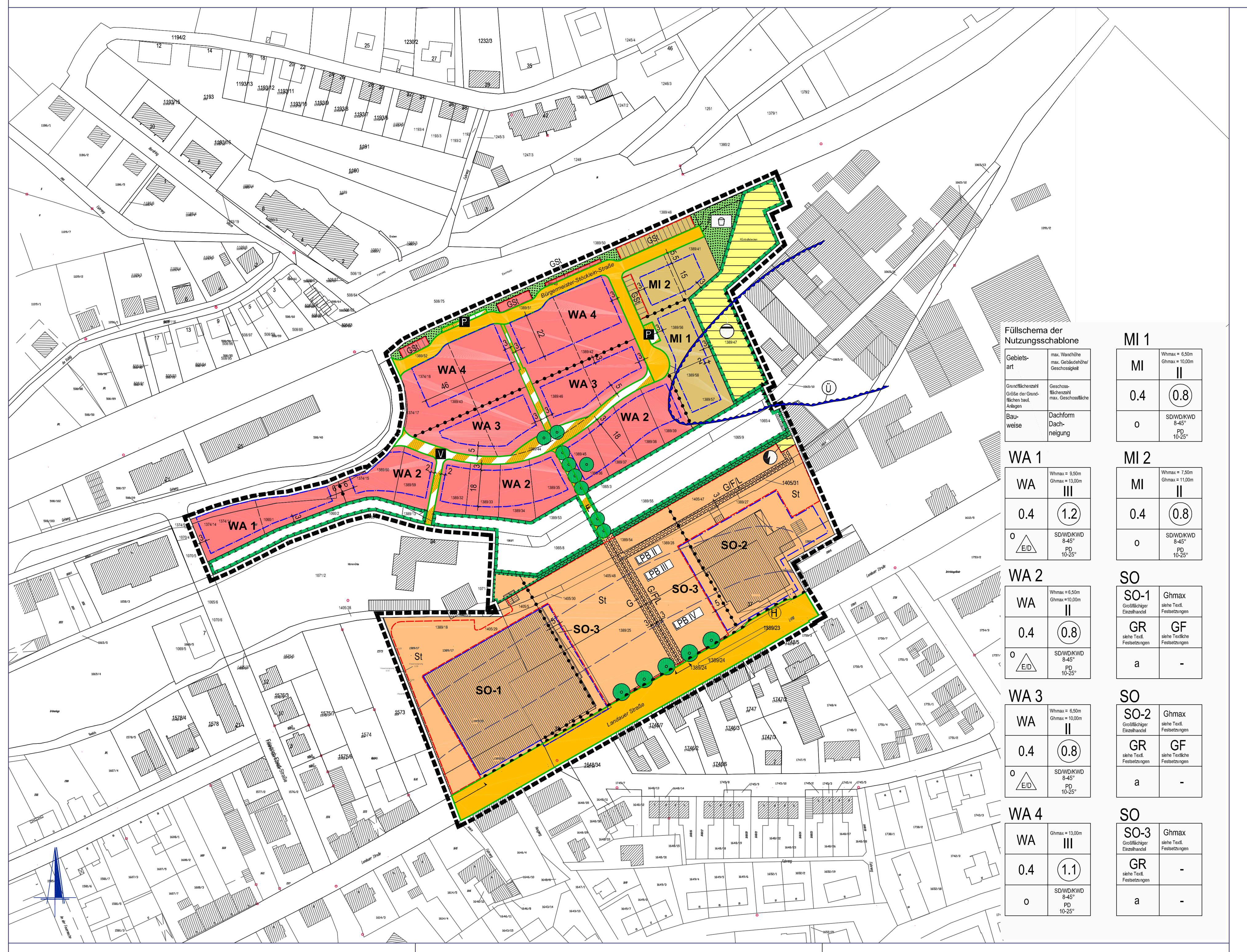
STADT ANNWEILER BEBAUUNGSPLAN "QUEICHINSEL, 3. ÄNDERUNG" - IM VERFAHREN NACH §13a BauGB



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) -Beispiel-
- 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 -
- E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

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
- P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- F — Zweckbestimmung: Fußweg
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs.1 Nr.12 UND 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Zweckbestimmung: Retensionsflächen für Niederschlagswasser
- Zweckbestimmung: Trafoanlage

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Ü — 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; Schallschutzwand h= 5,00m
- LPB III — Lärmpegelbereiche - Beispiel - gemäß Textlicher Festsetzungen

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25a, b BauGB)
- zu pflanzender Baum

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
- G — Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB) zugunsten der Allgemeinheit
- G/F/L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB) zugunsten der Versorgungsträger

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- H — Bushaltestelle
- Zuwegung

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Annweiler hat in seiner Sitzung am 17.11.2010 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 09.12.2010.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs.1Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.12.2010 mit der Begründung in der Zeit vom 17.12.2010 bis zum 25.01.2011 öffentlich aus.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs.2 BauGB am 29.11.2011eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 25.01.2011.

5. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Der Rat der Stadt Annweiler hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 BauGB i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 09.02.2011 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

6. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS UND SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHIFTEN

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB hat der Rat der Stadt Annweiler den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am 09.02.2011 als Satzung beschlossen.

Aufgrund des § 24 GemO und § 88 LBauO hat der Rat der Stadt Annweiler die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 09.02.2011 als Satzung beschlossen.

7. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ort: Annweiler am Trifels Datum ....

Thomas Wollenweber
(Stadtbürgermeiste)

8. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 24 Abs. 3 GemO erfolgte am ....

Ort: Annweiler am Trifels Datum ....

Thomas Wollenweber
(Stadtbürgermeiste)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die einzelnen Bauflächen in der Planzeichnung und im Text als WA1, WA2, WA3 und WA4, MI1 und MI2 sowie SO1, SO2 und SO3 bezeichnet. Wird auf diese Differenzierung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sowie §§ 4, 6 und 11 BauNVO)

1.1 WA1 = Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung, wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nur ausnahmsweise zulässig bestimmt:
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.4 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 WA2, WA3 und WA4 = Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

1.2.1 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.2.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2.3 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.4 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 MI1 und MI2 = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.3.1 Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3.2 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung, wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nur ausnahmsweise zulässig bestimmt:
- Schank und Speisewirtschaften.

1.3.3 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.3.4 Folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

1.4 SO-1 =Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO

1.4.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets **SO-1** „Großflächiger Einzelhandel" sind ausschließlich nachfolgend aufgeführte Einzelhandelsnutzungen zulässig: Zulässig ist ausschließlich großflächiger Einzelhandel in Form eines **Lebensmittel-Vollsortimenters**.

1.4.2 Neben dem Lebensmittel-Vollsortiment (incl. Fleisch- und Backwaren aus eigener Herstellung) sind folgende Randsortimente bis zu einer Größe von zusammen max. 10 % der nach der Festsetzung in Kapitel A 2.2 - „Grundflächenzahl (GRZ), Bruttogeschossfläche und Verkaufsfläche" zulässigen Verkaufsfläche zulässig:
- Drogerieartikel / 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

1.5 SO-2 =Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO

1.5.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets **SO-2** „Großflächiger Einzelhandel" sind ausschließlich nachfolgend aufgeführte Einzelhandelsnutzungen zulässig: Zulässig ist ausschließlich großflächiger Einzelhandel in Form von **Fachmärkten**.

1.5.2 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 Anlieferung
- Spielwarenmarkt: Verkauf von Spielwaren
- Markt für Unterhaltungselektronik: Verkauf von Unterhaltungselektronik, Geräten der elektronischen Datenverarbeitung und elektrischen Haushaltsgeräten inklusive Fachwerkstatt
- Markt für Sportbekleidung / Sportartikel: Verkauf von Sportartikeln / Sportbekleidung inklusive Fahrrädern und Zubehör
- Blumen- und Gartencenter: Verkauf von Blumen und Gartenartikeln inklusive Zubehör
- Tiere / Tiernahrung / Zooartikel: Verkauf von lebenden Tieren inklusive Futterstoffen und Zubehör

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

1.6 SO-3 =Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO

1.6.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets **SO-3** „Großflächiger Einzelhandel" sind ausschließlich nachfolgend aufgeführte Einzelhandelsnutzungen zulässig: Zulässig sind lediglich Einzelhandelsnutzungen in Form von **Ausstellungen** oder als **Sonderverkäufe** (kein regelmäßiger Verkauf).

1.6.2 Dies jedoch nur in den nicht der Landauer Straße zugewandten Bereichen und ausschließlich mit den in den jeweils unmittelbar angrenzenden Märkten selbst zulässigen Sortimenten.

1.6.3 Zulässig sind in diesem Zusammenhang bauliche Anlagen ausschließlich als frei tragende Überdachungen ohne seitliche Wände.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Bruttogeschossfläche und Verkaufsfläche sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen und der Anzahl der Vollgeschosse.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Bruttogeschossfläche und Verkaufsfläche

2.1.1 Die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen wird in den Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel" **SO-1, SO-2 und SO-3** gleichgesetzt mit dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen sind im Rahmen der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

2.1.2 Die Bruttogeschossfläche und die Verkaufsfläche werden in den Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel" im Einzelnen wie folgt begrenzt:
- **SO-1** (LM-Vollsortimenter): - Bruttogeschossfläche: max. 3.725 qm, - Verkaufsfläche max. 2.500 qm.
- **SO-2** (Fachmärkte): - Bruttogeschossfläche gesamt: max. 2.275 qm, - Verkaufsfläche gesamt: max. 1.500 qm, je Fachmarkt jedoch max. 750 qm Verkaufsfläche.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Höhe der Fertigdecke der nächstgelegenen Straße, gemessen an der Frontseite des Grundstücks auf der Straßenbegrenzungslinie).
Die festgesetzten maximalen Wandhöhen (Wh_{max}) werden definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die festgesetzten max. Gebäudehöhen (Gh_{max}) werden definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern und flach geneigten Dächern inklusive Attika).

2.2.2 Die Traufe von Zwerchhäusern darf in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2 und WA3** sowie in den Mischgebieten **MI1 und MI2** die festgesetzte max. Wandhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die jeweils in den **WA-** und **MI-**Gebieten festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.2.3 In den Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel" **SO-1, SO-2 und SO-3** wird eine Gebäudehöhe von max. 9,50 m festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe darf für eine Werbeanlage (vgl. *Kapitel B 1.6* - 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.

3 Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1.1 Die Errichtung von Doppelhäusern ist nur zulässig, wenn beide Doppelhaushälften gemeinsam beantragt und erstellt werden oder wenn bei Erstellung einer einzelnen Doppelhaushälfte öffentlich-rechtlich gesichert wird (u.a. durch eine Anbaubaulast), dass ein Doppelhaus entsteht.

3.1.2 Die Errichtung einer Hausgruppe ist nur zulässig, wenn die Hausgruppe gemeinsam beantragt und erstellt wird oder wenn bei Erstellung eines Elements einer Hausgruppe (Reihenhaus) öffentlich-rechtlich gesichert wird (u.a. durch eine Anbaubaulast), dass eine Hausgruppe entsteht.

3.1.3 Die in den Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel" **SO-1, SO-2** und **SO-3** festgesetzte abweichende Bauweise a wird wie folgt festgelegt: Die Gebäude sind mit seitlichem 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.

3.1.4 Die überbaubare Grundstücksfläche für das Sondergebiet **SO-1** überlagert die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche auf in einer maximalen Tiefe 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.

4 Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1.1 Die Mindestbreite von Doppelhausgrundstücken wird je Grundstück (Buchgrundstück) mit 10,0 m festgelegt.

4.1.2 Die Mindestbreite von Reihenhausgrundstücken wird mit 7,0 m festgelegt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

5.1.1 Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind in den **WA-** und **MI-**Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den **WA-** und **MI-**Gebieten jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für nicht überdachte Stellplätze.

5.1.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den **WA-** und **MI-**Gebieten sowie in den **SO-**Gebieten sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

5.1.4 Die am nördlichen Plangebietsrand festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze werden den Baugrundstücken in den Bereichen **WA4** bzw. **MI1** und **MI2** zugeordnet (räumlicher Versorgungsbereich). Auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ist nur die Errichtung von Stellplätzen bzw. Carports zulässig.
Hinweis: Soweit die rückwärtige Grenze der jeweiligen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze deckungsgleich mit der Grenze der bestehenden Bahnanlagen (= Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) ist, sind die betroffenen Bereiche entlang der gemeinschaftlichen Grenze „Gemeinschaftsstellplätze / Bahnanlagen" mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

5.1.5 In den Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel" **SO-1, SO-2** und **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)

6.1.1 In den Bereichen **WA2**, **WA3** und **MI1** wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei je Wohngebäude begrenzt.

6.1.2 Im Bereich **WA4** wird die Zahl der Wohnungen auf maximal acht je Wohngebäude begrenzt.

6.1.3 Im Bereich **MI2** wird die Zahl der Wohnungen auf maximal drei je Wohngebäude begrenzt.

7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

siehe Planzeichnung

Hinweis: Die in der Planzeichnung als „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" ausgewiesenen Bereiche, sind entlang ihrer Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

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

siehe Planzeichnung

Hinweis: Die in der Planzeichnung als „Öffentliche Grünfläche" bzw. als „Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Spielplatz" ausgewiesenen Grundstücke, sind entlang ihrer Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

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

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

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

10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Öffentlichen Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. mit Nr. 14, Nr. 15 und Nr. 25 a + b BauGB)

10.1 Die Pflanzenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrages ist Bestandteil des Bebauungsplanes und unter *Kapitel D* gesondert abgedruckt.

10.2 Dachbegrünung

10.2.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) mit einer Fläche von 25 qm und mehr sind in den **WA-** und **MI-**Gebieten mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.

10.2.2 In den **SO**-Gebieten wird für alle Dächer eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Ausgenommen hiervon sind über dem eigentlichen Gebäudedach angebrachte zusätzliche Dachkonstruktionen („schwebende Dächer").

10.2.3 Die Dachbegrünung ist mit einer Vegetationsschicht von mind. 8 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden (siehe Pflanzenliste *Kapitel D*) erfolgen.

10.2.4 Ausnahmsweise kann für betrieblich erforderliche Sonderbauteile auf den Dächern (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) in Teilbereichen von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

10.3 Umgang mit Oberflächenwasser

10.3.1 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 nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zuzuleiten.
Hinweis: Zum Umgang mit von Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser siehe die unter Punkt 13 „Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG Rheinland-Pfalz): Wasserrechtliche Festsetzungen" getroffenen Festsetzungen.
Die in der Planzeichnung als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung dargestellten Flächen dienen vorrangig dem Rückhalt und der Versickerung von Oberflächenwasser. Auf der festgesetzten Fläche sind zudem Maßnahmen für einen naturnah gestalteten Ausgleich der Wasserführung in Form von Rückhaltung, Versickerung/Verdunstung und Ableitung von Niederschlagswasser in Erdmulden und flachen Auffangbecken zulässig. Überschüssiges, nicht zurückhaltbares oder versickerbares Niederschlagswasser ist per Notüberlauf breitflächig in die Queich einzuleiten.
20% der Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzenliste in *Kapitel D* zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht 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 dient der Offenhaltung der Fläche von Verbuschung.
Hinweis Zur Umsetzung der Planung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Genehmigungsverfahren ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen. Weitere Einzelheiten sind im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu regeln.

10.4 Renaturierungsmaßnahme „Queich"

10.4.1 Auf den im der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind Maßnahmen zur Herstellung eines naturnahen Gewässerabschnittes der Queich zulässig.
Hinweis: Zur Umsetzung der Planung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Genehmigungsverfahren ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen. Weitere Einzelheiten sind im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu regeln.

10.4.2 Die in den **SO**-Gebieten mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagerten Bereiche sind mit Gehölzen einzugrünen (siehe Pflanzenliste in *Kapitel D*). Die Gehölze sind als 2-reihige Hecke anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.5 Begrünung öffentlicher Grünflächen

Hinweis: Zu den Mindestpflanzabständen gegenüber der Bahnlinie ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen und Sträuchern ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

10.5.1 Zur Gestaltung des Überganges zum Bahnkörper ist auf der in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche entlang der Bahnlinie eine Bepflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzenliste in *Kapitel D*).

10.5.2 Zur Gestaltung der als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzten Fläche ist ein Gehölzstreifen aus Laubbaum-Hochstämmen anzulegen sowie die Parzelle mit Sträuchern einzugrünen (siehe Pflanzenliste in *Kapitel D*).

10.6 Begrünung der Baugrundstücke

10.6.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken in den **WA-** und **MI-**Gebieten ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen (siehe Pflanzenliste in *Kapitel D*). Die Bäume sind spätestens im Jahr der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu pflanzen.
Hinweis: Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Stellplatzanlagen innerhalb der Sondergebiete **SO** befinden sich in Abschnitt B 2.1.4 (Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke - Festsetzung nach LBauO).

10.7 Begrünung des öffentlichen Straßenraums

10.7.1 Im Plangebiet sind entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung insgesamt acht Laubbaum Hochstämme gemäß Pflanzenliste in *Kapitel D* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In Abstimmung mit Leitungen, notwendigen Zufahrten etc. kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

11 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Schallschutzmaßnahmen an der Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereiches

11.1.1 Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Linie an der Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereiches ist eine durchgehende öffnungslose Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 6,0 m über Grund zu errichten. Die Schallschutzwand muss ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25 dB erreichen.

11.1.2 Bei Wohnungen in den Mischgebieten **MI1 und MI2** sind die Grundrisse von Obergeschossen so zu orientieren, dass Aufenthaltsräume und insbesondere Schlafräume mit den Fenstern nach Nordwesten oder Südwesten hin angeordnet werden.

11.2 Lärmpegelbereiche

11.2.1 In den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgrenzten Bereichen werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpegelbereiche festgesetzt.

11.3 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau"

Hinweis: Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Verbandsgemeindeverwaltung Annweiler, Bauverwaltung (Meßplatz 1, 76855 Annweiler am Trifels) eingesehen werden.

11.3.1 Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb der Sondergebiete **SO-1 und SO-2** sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in DIN 4109, Tabelle 8 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

11.3.2 Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten ebenfalls die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8.

11.3.3 Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8 an das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$.

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹) und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²)	50	45
7	VII	>80	²)	²)	50

¹) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

11.3.4 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes $S_{(W+F)}$ zur Grundfläche des Raumes $S_{(G)}$ nach DIN 4109,Tabelle 9 zu erhöhen oder zu mindern.

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	−1	−2	−3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2
$S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_{(G)}$

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:
- 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.
- Mit heute üblichen, die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllenden Baumaterialien und Fenstern werden in der Regel die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I und II für Wohngebäude bzw. I, II und III für Büroräume erfüllt.
- Für Gebäude in zweiter Reihe kann eine lärmtechnisch günstigere Situation entstehen, wenn beispielsweise das Gebäude in großem Abstand zur vorderen Baugrenze errichtet wird. In diesen Fällen wird ein gesonderter schalltechnischer Nachweis empfohlen. Wenn nachgewiesen werden kann, dass an Außenbauteile und Fenster geringere Anforderungen zu stellen sind, können möglicherweise die Baukosten gesenkt werden.
- Die Anforderungen an das Gesamtschalldämm-Maß sind erfüllt, wenn der nach Flächenanteilen berechnete Mittelwert der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens das geforderte, resultierende Schalldämmmaß aufweist. Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist im Einzelnen von der Raumgröße, -nutzung und -geometrie abhängig und kann daher auf der Ebene der Bauleitplanung nicht verbindlich angegeben werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei ausgebauten Dachgeschossen die Dachkonstruktion ebenfalls die jeweiligen Anforderungen, die aus dem Lärmpegelbereich resultieren, erfüllen muss.

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

12.1.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.
Hinweis: Die getroffene Festsetzung berechtigt den zuständigen Straßenbaulastträger unmittelbar noch nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentum fließende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegangen ist. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

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

13.1 Wasserrechtliche Festsetzungen: hier Festsetzung von Zisternen

13.1.1 Das in den **WA**-Gebieten sowie den **MI**-Gebieten auf den Dachentwässerung anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist mittels grundstücksbezogenen Zisternen zurückzuhalten. Hierfür ist je angefangenen Quadratmeter Dachfläche auf dem einzelnen Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von 19,2 Litern (0,0192 cbm) einschließlich eines Puffervolumens von mindestens 4 cbm zwecks gedrosselter Ableitung zu schaffen.

13.1.2 Zur Rückhaltung sind Zisternen mit integrierten gedrosseltem Abfluss sowie Notüberlauf zulässig. Überschüssiges, nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser ist per Notüberlauf dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuleiten. Eine Gefährdung der jeweiligen Unterliegergrundstücke durch die Rückhaltemaßnahme ist auszuschließen.

13.1.3 Der Nachweis über das gewählte Rückhaltesystem und das entsprechende Rückhaltevolumen sowie Puffervolumen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

14 Nachrichtliche Übernahmen: hier Überschwemmungsgebiet der Queich (§ 9 Abs. 6a BauGB)

14.1.1 Nachrichtliche Übernahme des mit Rechtsverordnung vom 10.04.2002 förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Queich (veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 14, S. 974, 29.04.2002) gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Gebäudetiefe

1.1.1 Im Bereich des **WA4** ist die Errichtung von maximal 16 m tiefen Gebäuden innerhalb des ausgewiesenen Baufensters zulässig.

1.1.2 Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 4 BauNVO ohne Tiefenbeschränkung zulässig.

1.2 Dachform und -neigung

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

1.2.2 Pultdächer im **WA4** und **MI2** sind zwingend mit nach Süden abkippten Dach zu errichten.

1.2.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind,
- bei Ausbildung von Sattel- bzw. Walmdächern abweichend von der in der Nutzungsschablone festgelegten Spanne zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 35° auszuführen.
- bei Ausbildung von einseitig geneigten Pultdächern zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 15° auszuführen.

Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppelhäuser und Hausgruppen kann unter Beibehaltung der Einheitlichkeit jeweils um 5° nach oben oder unten abgewichen werden.

1.2.4 Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.3 Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.3.1 Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4, m betragen.

1.3.2 Die Breite von Dachaufbauten (u.a. Dachgauben) darf einzeln nicht mehr als 2,5 m betragen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.

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

1.4 Materialien im Dachbereich

1.4.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) mit einer Fläche von 25 qm 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.

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

1.4.3 Für Dachgauben und untergeordnete Teile der Dächer sind darüber hinaus auch nichtglänzende Aluminium-, Zinkblech- oder Kupfereindeckungen zulässig.
Hinweis: Gemäß dem Merkblatt *M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)* der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) ist für Niederschlagswasser, zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Flächen, die größer als 50 qm sind, abfließt, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

1.4.4 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung sind allgemein zulässig.

1.5 Farbgebung

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

1.6 Werbeanlagen

1.6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.6.2 Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind nur Fahnen bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

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

1.6.4 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist in den Bereichen **WA** und **MI** unzulässig.

1.6.5 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.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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

2.1.2 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.

2.1.3 Auf Stellplatzanlagen in den Sondergebieten **SO-1, SO-2 und SO-3** ist je 6 Stellplätze für PKW in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzenliste in *Kapitel D* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen.

2.1.4 Entlang der Landauer Straße sind entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung insgesamt fünf der unter B 2.1.3 festgesetzten Laubbaum-Hochstämme gemäß Pflanzenliste in *Kapitel D* in einem maximalen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. In Abstimmung mit Leitungen, notwendigen Zufahrten etc. kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten um bis zu 3 m, parallel zum Verlauf der Landauer Straße, abgewichen werden.

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

2.1.6 Die Anlieferungsbereiche für den Lebensmittel-Vollsortimenter sind einzuhausen.

3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

3.1.1 Müllbehälter, Lagerplätze und Abfallplätze sind mit einem Sichtschutz zu umgeben.

4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

4.1.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen sind.

4.1.2 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.
Hinweis: Die Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Annweiler, Bauverwaltung (Meßplatz 1, 76855 Annweiler am Trifels) eingesehen werden.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten
- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2 Baugrunduntersuchung
- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

3 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

4 Altablagerungen:
- Das in Rede stehende Gelände wurde von 1889 bis 1993 genutzt als Metallwaren- und Emaillierfabrik (Email- und Metallwerke Annweiler, später ASTA Ullrich GmbH). Im Rahmen der Umnutzung der Fläche wurden im Februar und März 2004 die historische und orientierende Erkundung auf Altlasten durchgeführt. Die Ergebnisse der orientierenden Erkundung ergeben für den Bereich Boden insgesamt wenige Flächen mit relevanten Kontaminationen.
- Für den Bereich Bodenluft haben sich keine nennenswerten LHKW-Gehalte ergeben. Zum Bereich Grundwasser wurde ein geringer Grundwasserflurabstand (ca. 1 bis 2 m u.GOK) festgestellt. Eine Beprobung der 3 GW-Messpegel ergab eine Belastung des Grundwassers mit MKW bei Pegel 3 im Alten Stanzwerk.
- Im Zuge des Rückbaus aller ober- und unterirdischen Gebäudeteile und Anlagen erfolgte sukzessive die Detailerkundung. Der Sanierungsgrad bezieht sich auf eine flächendeckende geplante Wohnnutzung.
- Nach erfolgter Sanierung der bekannten Bodenkontaminationen auf dem Gelände der ehem. ASTA-Werke liegen nunmehr keine Hinweise auf weitere relevante Verunreinigungen vor. Das Gelände wird somit als sanierter Altstandort eingestuft.

5 Immissionsschutz
- Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:
  - das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Queichinsel" des Ingenieur- und Beratungsbüros Kohnen (IBK), Freinsheim (10/2004),
  - die Stellungnahme des Ingenieur- und Beratungsbüros Kohnen (IBK), Freinsheim (06077_061208_stellungnahme) zum Normenkontrollverfahren 2006,
  - das „Beratungspapier 01, Bericht-Nr. 10032_sct_bep01_101111" zum Bebauungsplan „Queichinsel - 3. Änderung" des Ingenieur- und Beratungsbüros Kohnen, Freinsheim (11/2010) und
  - das „Beratungspapier 02, Bericht-Nr. 10032_sct_bep01_110207" zum Bebauungsplan „Queichinsel - 3. Änderung" des Ingenieur- und Beratungsbüros Kohnen, Freinsheim (02/2011).

6 Lärmschutzwand auf dem Grundstück mit der Plan-Nr. 1389/47
- Nach Auskunft der bauausführenden Firma der Gabionenwand ist eine Erhöhung der Gabionenwand auf 6,0 m statisch möglich. Dies ist jedoch durch eine konkrete statische Überprüfung zu belegen.
- Die Kosten der Überprüfung und der Erhöhung der Lärmschutzwand erfolgen in einvernehmlichem Benehmen zwischen der Stadt Annweiler und der Delta Hornbach GmbH zu Lasten der Delta Hornbach GmbH.
- Sollte die statische Überprüfung ergeben, dass eine Erhöhung nicht möglich ist, ist auf Kosten der Delta Hornbach GmbH eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende andersweitige Lösung vorzunehmen.

7 Archäologische Denkmalpflege
- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen.
- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010, GVBl. S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zu
- Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Die vorgenannten Ausführungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

8 Hausanschlüsse für die Trinkwasser- und Stromversorgung
- Die Stadtwerke Annweiler weisen darauf hin, dass die Hausanschlüsse für die Trinkwasser- und Stromversorgung auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplanes verlegt wurden. Die elektrische Leistung und der Wasserbedarf wurden entsprechend ausgelegt. Sollte eine zukünftige Bebauung wesentlich hiervon abweichen, sind die Hausanschlüsse dem tatsächlichen Bedarf anzupassen, nicht genutzte Hausanschlüsse sind zurückzubauen. Diesbezügliche anfallende Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.
- Zur diesbezüglichen Abstimmung bitten die Stadtwerke Annweiler darum, dass in die Baugenehmigung der Hinweis aufgenommen wird, dass der Bauherr vor Baubeginn Rücksprache mit den Stadtwerken nimmt.

9 Straßenbeleuchtung
- Die Stadtwerke Annweiler weisen darauf hin, dass bei den Planungen des Verkaufsmarkts an der Landauer Straße die Standorte der 2002 neu errichteten Straßenbeleuchtungsanlage zu berücksichtigen sind. Insbesondere unter lichttechnischen Gesichtspunkten ist eine wesentliche Verschiebung der Standorte aus Sicht der Stadtwerke nicht möglich. Anfallende Kosten für erforderliche Änderungen sind vom Verursacher zu übernehmen.

10 Straßenverkehr / Anbindung des Sondergebiets / Lichtraumprofil der L 490
- Unter Voraussetzung der Einhaltung der zu Grunde gelegten Anzahl von ca. 1 Lkw pro Tag hat der Landesbetrieb Straßen und Verkehr (LBM) einer zweiten Zufahrt für das Sondergebiet im westlichen Bereich ohne Linksabbiegespur zugestimmt.
  Hierzu sind die Anlieferer entsprechend zu informieren bzw. die entsprechenden Maßnahmen durch die Bauherren bzw. ihre Rechtsnachfolger zu treffen.
  Sollte es dennoch zu Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der L 490 kommen, so wird seitens des LBM bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die dann erforderlichen Maßnahmen im Bereich der Landesstraße zu Lasten des Bauherrn bzw. seines Rechtsnachfolgers gehen.
- Da es sich bei der L 490 um eine Umleitungsstrecke handelt und somit auch mit Großraumtransporten zu rechnen ist, beträgt die Höhe des freizuhaltenden Lichtraumprofils 5,00 m. Dies betrifft insbesondere die Absicht des Investors, ein schwebendes Dach zu errichten, das teilweise über den Gehweg ragen soll.
- Eine freie Sicht auf die Anlieferzufahrt des Sondergebiets ist zu gewährleisten. Eine Bepflanzung ist entsprechend niedrig zu halten, um abbiegende Fahrzeuge rechtzeitig zu erkennen und Auffahrunfälle verhindern zu können.
- Das Lichtraumprofil der L 490 (Landauer Straße) darf nicht durch die Anpflanzung von Bäumen beeinträchtigt werden. Außerdem sollten die Bäume so angepflanzt werden, dass die Sicht auf Grundstücksausfahrten nicht beeinträchtigt wird.

11 Hinweise der Deutschen Bahn AG
- Eventuell notwendige Einrichtungen zur Lärmminderung sind ausschließlich auf Fremdgrund zu Lasten der Gemeinde oder der Anlieger zu errichten.
- Die Standsicherheit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, DB-Kabel etc.) ist zu gewährleisten.
- Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.
- Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden durch den Bahnbetrieb (wie z.B. Lärm, Erschütterungen) entstehen, sind ausgeschlossen.
- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.
- Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom dem Bauherrn und seinen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

12 Standardempfehlungen und Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße, für Altstandorte
- Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen:
  Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund im Bereich der Altstandortfläche (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u. ä.) sollten, einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwacht und dokumentiert werden.
- Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:
  Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Verunreinigungen des Bodens in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt / Weinstraße hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.
  Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.
- Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 Abs. 2 Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG):
  Nach § 20 Abs. 2 LAbfWAG sind Eigentümer und Besitzer von Altstandorten verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt / Weinstraße) anzuzeigen.
- Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):
  Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts (Bundes-Bodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.
  Da es sich hier um eine Fläche handelt, auf der ehemals mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde und lokale Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und unzulässig.
  Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über den Altstandort, insbesondere über die Art und Verteilung der zu erwartenden Schadstoffe, so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedlich belastete Materialien sind getrennt zu halten und ggf. Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.
- Hinweise für die Verwertung:
  Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" (LAGA-TR), Stand: 05.09.1995 (bzw. 06.11.1997), LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten. Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (unbelasteter oder belasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.
  Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung haben nach den LAGA-TR zu erfolgen. Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z1.1-Werte nicht überschritten werden. Bei Überschreitung der Z1.1-Werte ist die Schadlosigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. (Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z1.2-Massen (Gehalte > Z1.1 und < Z1.2) und von Z2-Massen (Gehalte > Z1.2 und < Z2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z. Zt. nicht gegeben (z.B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.)
- Hinweise zur Aushubbeseitigung:
  Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.
- Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:
  Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.
- Arbeits- und Umgebungsschutz:
  Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

13 Grüngestaltung und Grenzabstände
- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		*Beerenobststräucher:*	
- sehr stark wachsende Bäume:	*4,00 m*	*- Brombeersträucher*	*1,00 m*
- stark wachsende Bäume	*2,00 m*	*- alle übrigen Beerenobststräucher*	*0,50 m*
- alle übrigen Bäume	*1,50 m*	*Hecken:*	
Obstbäume:		*- Hecken bis zu 1,0 m Höhe*	*0,25 m*
- Walnusssämlinge	*4,00 m*	*- Hecken bis zu 1,5 m Höhe*	*0,50 m*
- Kernobst, stark wachsend	*2,00 m*	*- Hecken bis zu 2,0 m Höhe*	*0,75 m*
- Kernobst, schwach wachsend	*1,50 m*	*- Hecken über 2,0 m Höhe*	*einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m*
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	*1,00 m*		
- alle übrigen Sträucher	*0,50 m*		

14 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1988, die geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgunganlagen hinzuweisen
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Annweiler am Trifels erfragt werden.

15 Hinweise zu der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und Gutachten
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) und Gutachten können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Annweiler am Trifels, Bauverwaltung (Meßplatz 1, 76855 Annweiler am Trifels) eingesehen werden.

D PFLANZENLISTEN ZU DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1, 5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 qm zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47 LNRG) ist zu achten.

1 Bäume für Gartenflächen und öffentliche Grünflächen

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

2 Bäume für die Parkplatzbegrünung Im SO / Bäume im öffentlichem Straßenraum

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

3 Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm, ohne Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Ilex, Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4 Ansaaten

Ansaaten sollten mit geprüften Mischungen gemäß den Regelsaatgutmischungen (RSM) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung
Regelaussaatmenge: 5 g / qm

RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern
Regelaussaatmenge: 15 - 20 g / qm

RSM 7.2.2 Landschaftsrasen Trockenlagen mit Kräutern
Regelaussaatmenge: 15 - 20 g / qm

RSM 7.3 Landschaftsrasen Feuchtlagen
Regelaussaatmenge: 20 g / qm

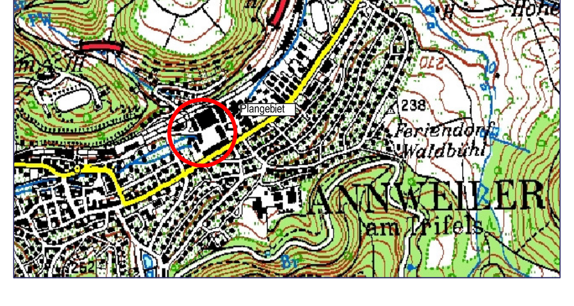
RSM 7.4 Landschaftsrasen - Halbschatten
Regelaussaatmenge: 20 g / qm

RSM 8.1 Biotopflächen (artenreiches Extensivgrünland)
Regelaussaatmenge: 5 - 10 g /qm
Variante 1: Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung
Variante 2: für ausgeprägte Magerstandorte, mäßig bis stark sauer
Variante 3: für Halb- und Teilschatten

Die Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB mit den Angaben nach § 2a BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind beigefügt.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I S.58) sowie die Anlage zur PlanzV 90
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)
11. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 299)
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010, (GVBl. S. 301)
13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319)



STADT ANNWEILER
BEBAUUNGSPLAN
"QUEICHINSEL, 3. ÄNDERUNG"
IM VERFAHREN NACH § 13 a BauGB
M 1 : 1000

STADTPLANUNG ▪ LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER
BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 36158-22
EMAIL büro@bbp-kl.de
www.bbp-kl.de
BACHTLER BÖHME + PARTNER