



Bebauungsplan

„In der mittleren Hartwiesengewanne“

mit Teiländerung des Planfeststellungsverfahrens
für den Bau der K 32 (Südumgehung Maikammer)

TEIL 1

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)



Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (3) Nr. 1 BauNVO)

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem Gesamtumfang von maximal 1.500 m².

Nicht zulässig ist der Verkauf folgender innerörtlicher Warensortimente (also Waren die im Ortskern angeboten werden) mit einem Gesamtanteil über 10 % des Warenangebotes, Maß nach Artikel / Verpackungen:

- Arzneiwaren
- Warensortiment der Optiker
- Textilien, Sportartikel
- Geschenke
- Haushaltswaren
- Blumen
- Weinhandel örtlicher Produktion (Verbandsgemeinde)

1.2 Mischgebiet

(§ 1 (7), § 6 Bau NVO)

Unzulässig sind folgende Nutzungen nach § 6 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
sowie
- die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.



2. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

abweichende Bauweise a:

In der abweichenden Bauweise „a“ ist die offene Bauweise – jedoch mit einer Länge von mehr als 50 m – zulässig. Die Beschränkung der Baulänge erfolgt durch die Baugrenzen.

3. Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken innerhalb der im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 16, 20 und 25 BauGB)

4.1 Pflanzmaßnahmen

Die eingetragenen Pflanzstandorte- und –arten (Pflanzliste auf der Planzeichnung) sind einzuhalten. Sie können geringfügig verändert (bis zu 1,5 m – soweit in der Planzeichnung keine anderen Vorgaben gemacht werden), wenn dies in der flächenmäßigen Zuordnung zu den Grünflächen oder durch Leitungstrassen bedingt ist.

Soweit im Bebauungsplan (Planzeichnung M 1 : 500) Bäume mit speziellen Vorgaben (Artenangabe) gekennzeichnet sind, sind diese mit folgender Art und Qualität zu pflanzen:

Quercus robur „Fastigiata“ oder „Fastigiata Koster“ (Säuleneiche), 4 x verpflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang.

Im Fall einer Fassadenbegrünung (Festsetzung in der Planzeichnung) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Nordseite des Marktes
Anbringen von mindestens 3 dreiteiligen Rankgerüsten oder Rankhilfen als Vorbereitung und Pflanzung von standortgerechten Rankpflanzen (Höhe der Rankhilfen bis zur oberen Dachkante des Gebäudes).



- Nebengebäude

Anbringen von Rankgerüsten (Rankhilfen) mit einem Mindestabstand von 1,5 m als Vorbereitung und Pflanzung von standortgerechten Rankpflanzen (siehe auch Abb. 1 + 2 der Begründung).

Auf den privaten Stellflächen sind 20 hochstämmige Laubbäume der Artenliste zu pflanzen (ebenfalls 4 x verpflanzt 14 – 16 cm Stammumfang). Das Dach des Einkaufsmarktes ist als Gründach mit extensiver Begrünung auszuführen.

Zu den Bauvorlagen ist ein Pflanzplan einzureichen.

Der Vollzug des Pflanzplanes ist ab Bauabnahme spätestens nach Ende der darauf folgenden Vegetationsperiode nachzuweisen

4.2 Beleuchtung

Zulässig sind ausschließlich aus ökologischen Gründen Lampen mit einem Lichtspektrum von über 500 Nm (z. B. Natriumdampf – Niederdrucklampen).

Eine Blendwirkung in Richtung auf die K 32 ist auszuschließen.

4.3 Befestigte Flächen, Retentionsflächen

Stellplätze und Fahrbahngassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit Fugenabstand) auszuführen (so weit keine anderen Vorschriften entgegenstehen). Eine Versickerung der Bereiche in die angrenzenden Grünflächen ist zulässig. Die öffentlichen Grünflächen und insbesondere die als Retentionsflächen gekennzeichneten privaten Grünflächen können ebenfalls als Versickerungsflächen mit genutzt werden.

Die zusätzlichen Asphaltflächen für die Linksabbiegerspur können noch in den Seitenstreifen der K 32 entwässert werden.

4.4 Entwässerung

Dachdeckungen, die den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss erhöhen (z.B. Kupfer, Zink, Blei) sind unzulässig. Das Oberflächenwasser ist auf den hierfür vorgesehenen Flächen zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser ist der gemeindlichen Kanalisation mit zentraler Kläranlage in Kirrweiler zuzuleiten.



4.5 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Freihaltefläche für eine mögliche Offenlegung und naturnahe Gestaltung des Kropsbaches mit Uferstreifen von allen baulichen Maßnahmen freizuhalten. Eine zwischenzeitliche Nutzung als Retentionsfläche ist zulässig (siehe Planeintrag).

5. Bauverbotszone entlang der K 32 und L 512

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bei der im Bebauungsplan eingetragenen Bauverbotszone entlang der K 32 und der L 512 dürfen keine baulichen Anlagen und/oder Werbeanlagen errichtet werden. Die Errichtung von Stellplätzen ist in diesen Zonen unter Beachtung der Grünflächen zulässig.

6. Kompensationsmaßnahmen

(§1a Bau GB)

Die außerhalb des Plangebietes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden den im Baugebiet liegenden Baugrundstücken anteilig zur Grundstücksfläche zugeordnet.

Es wird eine bereits durchgeführte Maßnahme zur Renaturierung des Alsterweilerbaches im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens „Maikammer VII“ herangezogen.

7. Schallschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Schallschutz MI – Gebiet

Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm (Schallschutzklasse III) sind nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989) mit Außenwandbauteilen (nur Süd- und Westfassade) entsprechend den Festlegungen gem. Tab. 8 auszuführen.



Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

1	2	4	5
Lärmpegel- bereich	"Maßgeblicher Außenlärmpe- gel" dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräu- me und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30



Bebauungsplan

„In der mittleren Hartwiesengewanne“

mit Teiländerung des Planfeststellungsverfahrens
für den Bau der K 32 (Südumgehung Maikammer)

TEIL 2

Örtliche Bauvorschriften (LBauO)



Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO)

1. Fußpunkt / Firsthöhe

Die Höhe des Fußpunktes (Höhe EG, fertiger Fußboden) und der Firsthöhe (Höhe über EG) sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Oberkante Dachhaut einschließlich der Oberkante einer umlaufenden Attika und / oder sonstigen Dachaufbauten.

2. Dachform und Dachfarbe

Die Dachfarbe im Mischgebiet ist rot – rotbraun zu gestalten (RAL – K1 Nr. 2001 – 2004, 3000 – 3013)

Im Sondergebiet wird als Dachform ein begrüntes Flachdach (0 – 5° Dachneigung) festgelegt.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Sträuchern / Hecken zulässig. Ausnahme: Entlang der nördlichen Gebietsgrenze richtet sich die Art der Einfriedung nach der LBauO in der jeweils gültigen Fassung.

4. Leitungsführung

Sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Elektro- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Werbung

Werbung in einem Bereich von 30 m parallel zur Kreisstraße und außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrtsgrenze von 40 m parallel der Landesstraße bedarf gemäß § 23 Landesstraßengesetz der Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

MI-Gebiet: Die Höhe der Werbeanlagen darf 1.50 m nicht übersteigen und nicht über die Firsthöhe hinausragen

SO-Gebiet: Die Höhe der Werbepylone darf die Bauwerkshöhe bis max. 0.70 m überschreiten.

6. Müllanlagen

Die Anlagen zur Müllbeseitigung, Abfallbehälter und Materiallagerflächen sind einzugrünen.