



Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF)

Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung:

Vorentwurf

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie
der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: 07.10.2024

Bearbeitung:

FIRU-mbH Bahnhofstraße 22 67655 Kaiserslautern Telefon 06 31 / 3 62 45-0
Fax 06 31 / 3 62 45-99 E-Mail: FIRU-KL1@FIRU-mbh.de Internet: www.FIRU-mbh.de
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Jacob Prokurist: Dipl.-Ing. Agr. Detlef Lilier
Amtsgericht Kaiserslautern HRB 2275 USt-IdNr.: DE 148634492 Steuer-Nr. 19/650/0147/7

Textliche Festsetzungen		
Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Planzeichnung) gelten folgende textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.		
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen		
Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB		
1.	Zweckbestimmung Das Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Fabrikverkaufszentren Zweibrücken“ wird als Sonstiges Sondergebiet (SO 1 und SO 2) festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Fabrik-Verkaufs-Zentren für Markenartikel (Factory-Outlet-Center) sowie der Unterbringung sonstiger Betriebe, Einrichtungen und Anlagen. Das Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnisbereich/Informations- und Leitstelle“ wird als Sonstiges Sondergebiet (SO 3) festgesetzt und dient der Unterbringung von Infopoints, Freizeiteinrichtungen, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie der Unterbringung sonstiger Betriebe, Einrichtungen und Anlagen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO
2.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO
2.1	Sonstiges Sondergebiet SO 1 (SO 1.1 und SO 1.2) „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO
2.1.1	Allgemein zulässig sind:	
a)	Fabrik-Verkaufs-Zentren für Markenartikel (Factory-Outlet-Center) mit großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl aller Einzelhandelsbetriebe von maximal xxxx ¹ (entspricht 29.500m ² Verkaufsfläche) in denen ausschließlich Waren aus Teilen des Markenartikel-Sortiments eines Herstellers unterhalb der üblichen Preise verkauft werden, die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen: <ul style="list-style-type: none"> • Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern) • Auslaufmodelle = Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft • Modelle vergangener Saison, d.h. Ware, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen • Restposten = Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden 	

¹ Hinweis: Die genaue Berechnung der VKZ erfolgt im weiteren Verfahren.

	<ul style="list-style-type: none"> • Waren für Markttestzwecke = Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden • Überhangproduktion = Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden 	
b)	<p>Im Baugebiet sind für die unter a) benannte Nutzung ausschließlich folgende Sortimente zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schuhe und Lederwaren • Sportschuhe • Bekleidung • Sportbekleidung • Nahrungs- und Genussmittel • Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren • Heimtextilien • Brillen, Sonnenbrillen • Uhren • Schmuck • Sportgeräte, Sportartikel • Möbel, Einrichtungsbedarf • Spielwaren • sonstige Warengruppen 	
2.1.2	Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände sowie Folgenutzungen (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)	§ 9 Abs. 2 BauGB
	Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 Alt. 2 i.V.m. Satz 2 BauGB werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die folgenden Festsetzungen getroffen:	
a)	<p>Es wird die Zulassung von handlungsgewerblichen Nutzungen gem. Textfestsetzung Nr. 2.1.1 in Bezug auf 2 unterschiedliche Zeiträume wie folgt bestimmt:</p> <p>a) Zeitraum 1: <u>Während</u> der Korridorsperre und die in diesem Zeitraum zulässigen Nutzungen</p> <p>b) Zeitraum 2: <u>Nach</u> Auslaufen (Ende) der Korridorsperre und die in diesem Zeitraum zulässigen Nutzungen</p> <p>Als Eintrittsumstand des frühesten Auslaufens der Korridorsperre – insofern Zeitraum 2 - wird wie folgt festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zeitraum 2 ist definiert ab dem Kalendertag, an dem sämtliche Einzelhandelsbetriebe unter Anwendung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ genehmigt worden sind. <p>Bis zum oben definierten Eintrittsumstand darf im Baugebiet mit der Bezeichnung „Sondergebiet Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) von maximal xxx² (entspricht 29.500 m² Verkaufsfläche) aufgeteilt in die nachfolgenden Sortimente nicht überschritten werden. Zugleich gelten die Zulassungsregelungen für Zeitraum 1.</p>	

² Hinweis: Die genaue Berechnung der VKZ erfolgt im weiteren Verfahren.

b)	<p>Zulässigkeit von Vorhaben für Zeitraum 1 <u>während</u> der „Korridorsperre“</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sortimente</th> <th>Verkaufsflächenzahl (VKZ)</th> <th>Nachrichtliche Darstellung, entspricht m²-Verkaufsfläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernsortimente</td> <td rowspan="16"><i>Hinweis: Die genaue Berechnung der VKZ für die einzelnen Sortimente erfolgt im weiteren Verfahren und entspricht den dargestellten Verkaufsflächen.</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• Bekleidung</td> <td>22.000</td> </tr> <tr> <td>• Sportbekleidung</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>• Schuhe und Lederwaren</td> <td>4.200</td> </tr> <tr> <td>• Sportschuhe</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>Randsortimente</td> <td>max. 2.300</td> </tr> <tr> <td>• Nahrungs- und Genussmittel</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>• Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik</td> <td>575</td> </tr> <tr> <td>• Glas, Porzellan, Keramik</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>• Haushaltswaren</td> <td>700</td> </tr> <tr> <td>• Heimtextilien</td> <td>400</td> </tr> <tr> <td>• Brillen, Sonnenbrillen</td> <td>325</td> </tr> <tr> <td>• Uhren</td> <td>425</td> </tr> <tr> <td>• Schmuck</td> <td>425</td> </tr> <tr> <td>• Sportgeräte, Sportartikel</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>• Möbel, Einrichtungsbedarf</td> <td>400</td> </tr> <tr> <td>• Spielwaren</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>• sonstige Warengruppen (wobei keine einzelne Warengruppe eine Verkaufsflächenzahl von mehr als xxxxx³ (entspricht maximal 50 m² Verkaufsfläche) überschreiten darf)</td> <td></td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>Gesamtverkaufsfläche</td> <td></td> <td>max. 29.500</td> </tr> </tbody> </table>	Sortimente	Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Nachrichtliche Darstellung, entspricht m ² -Verkaufsfläche	Kernsortimente	<i>Hinweis: Die genaue Berechnung der VKZ für die einzelnen Sortimente erfolgt im weiteren Verfahren und entspricht den dargestellten Verkaufsflächen.</i>		• Bekleidung	22.000	• Sportbekleidung	500	• Schuhe und Lederwaren	4.200	• Sportschuhe	500	Randsortimente	max. 2.300	• Nahrungs- und Genussmittel	500	• Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik	575	• Glas, Porzellan, Keramik	500	• Haushaltswaren	700	• Heimtextilien	400	• Brillen, Sonnenbrillen	325	• Uhren	425	• Schmuck	425	• Sportgeräte, Sportartikel	200	• Möbel, Einrichtungsbedarf	400	• Spielwaren	200	• sonstige Warengruppen (wobei keine einzelne Warengruppe eine Verkaufsflächenzahl von mehr als xxxxx ³ (entspricht maximal 50 m ² Verkaufsfläche) überschreiten darf)		200	Gesamtverkaufsfläche		max. 29.500	
Sortimente	Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Nachrichtliche Darstellung, entspricht m ² -Verkaufsfläche																																												
Kernsortimente	<i>Hinweis: Die genaue Berechnung der VKZ für die einzelnen Sortimente erfolgt im weiteren Verfahren und entspricht den dargestellten Verkaufsflächen.</i>																																													
• Bekleidung		22.000																																												
• Sportbekleidung		500																																												
• Schuhe und Lederwaren		4.200																																												
• Sportschuhe		500																																												
Randsortimente		max. 2.300																																												
• Nahrungs- und Genussmittel		500																																												
• Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik		575																																												
• Glas, Porzellan, Keramik		500																																												
• Haushaltswaren		700																																												
• Heimtextilien		400																																												
• Brillen, Sonnenbrillen		325																																												
• Uhren		425																																												
• Schmuck		425																																												
• Sportgeräte, Sportartikel		200																																												
• Möbel, Einrichtungsbedarf		400																																												
• Spielwaren	200																																													
• sonstige Warengruppen (wobei keine einzelne Warengruppe eine Verkaufsflächenzahl von mehr als xxxxx ³ (entspricht maximal 50 m ² Verkaufsfläche) überschreiten darf)		200																																												
Gesamtverkaufsfläche		max. 29.500																																												
c)	<p>Zulässigkeit von Vorhaben für Zeitraum 2 <u>nach</u> Ende der „Korridorsperre“: Nach der Erteilung der Baugenehmigungen für sämtliche Bauvorhaben aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind folgende maximalen Verkaufsflächenzahlen (VKZ) in Ergänzung der textlichen Festsetzung Ziff. 2.1.1 zulässig:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sortimente</th> <th>Verkaufsflächenzahl (VKZ)</th> <th>Nachrichtliche Darstellung, entspricht m²-Verkaufsfläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernsortimente</td> <td rowspan="10"><i>Hinweis: Die genaue Berechnung der VKZ für die einzelnen Sortimente erfolgt im weiteren Verfahren.</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• Bekleidung</td> <td>22.000</td> </tr> <tr> <td>• Sportbekleidung</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>• Schuhe und Lederwaren</td> <td>4.200</td> </tr> <tr> <td>• Sportschuhe</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>Randsortimente</td> <td>max. 2.300</td> </tr> <tr> <td>• Nahrungs- und Genussmittel</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>• Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik</td> <td>700</td> </tr> </tbody> </table>	Sortimente	Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Nachrichtliche Darstellung, entspricht m ² -Verkaufsfläche	Kernsortimente	<i>Hinweis: Die genaue Berechnung der VKZ für die einzelnen Sortimente erfolgt im weiteren Verfahren.</i>		• Bekleidung	22.000	• Sportbekleidung	500	• Schuhe und Lederwaren	4.200	• Sportschuhe	500	Randsortimente	max. 2.300	• Nahrungs- und Genussmittel	600	• Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik	700																									
Sortimente	Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Nachrichtliche Darstellung, entspricht m ² -Verkaufsfläche																																												
Kernsortimente	<i>Hinweis: Die genaue Berechnung der VKZ für die einzelnen Sortimente erfolgt im weiteren Verfahren.</i>																																													
• Bekleidung		22.000																																												
• Sportbekleidung		500																																												
• Schuhe und Lederwaren		4.200																																												
• Sportschuhe		500																																												
Randsortimente		max. 2.300																																												
• Nahrungs- und Genussmittel		600																																												
• Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik		700																																												

³ Hinweis: Die genaue Berechnung der VKZ erfolgt im weiteren Verfahren.

	<ul style="list-style-type: none"> • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren • Heimtextilien • Brillen, Sonnenbrillen • Uhren • Schmuck • Sportgeräte, Sportartikel • Möbel, Einrichtungsbedarf • Spielwaren • sonstige Warengruppen (wobei keine einzelne Warengruppe eine Verkaufsflächenzahl von mehr als xxxxx⁴ (entspricht maximal 50 m² Verkaufsfläche) überschreiten darf) 	ren und entspricht den dargestellten Verkaufsflächen.	700	
			700	
			800	
			400	
			500	
			500	
			200	
			400	
			200	
			200	
	Gesamtverkaufsfläche		max. 29.500	
2.1.3	<p>Im Baugebiet sind weiterhin zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Schank- und Speisewirtschaften b) Betriebe zur Ermöglichung von Versandhandel, insbesondere zur Lagerung, Verpackung und Versand von Waren und zur Verarbeitung von Bestellungen c) Betriebe, die mit dem Verkauf von Bekleidung und Schuhe/Lederwaren in Zusammenhang stehen und selbst keinen Einzelhandel betreiben, wie Betriebe zur Reparatur/Änderung von Kleidung oder Schuhe/Lederwaren d) Betriebe, die ausschließlich der Präsentation von Produkten dienen und selbst keinen Einzelhandel betreiben e) Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude f) Touristische Infopoints g) Anlagen für Zugangskontrollen/Sicherheitskontrollen, Einfriedungen und Zufahrten h) Oberirdische Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen i) Überdachte Parkdecks (Hochgaragen) innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen j) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf Dächern und an Fassaden k) Technische Nebenanlagen – auch solche im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO - und sonstige untergeordnete Anlagen, soweit ein funktionaler Bezug zur Hauptnutzung besteht. 			
2.2	Begriffsbestimmungen und Anwendungsregelungen zum Vollzug der Festsetzungen zur Verkaufsflächenzahl sowie zu (ausgewählten) Sortimenten			(§ 9 BauGB)
2.2.1	Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.			

⁴ Hinweis: Die genaue Berechnung der VKZ erfolgt im weiteren Verfahren.

2.2.2	Grundstücksfläche ist insoweit die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.	
2.2.3	Sortiment im Sinne dieser Festsetzungen ist die Gesamtheit aller hergestellten oder zugekauften Waren, die der Mieter eines Outlet Stores unter seinem Markennamen (bei Schwester- und Tochtermarken unter Nachweis der entsprechenden kapitalmäßigen Verflechtungen) oder als Lizenznehmer bzw. als sonstiger zum Vertrieb berechtigter Dritter (unter Nachweis der Lizenzierung bzw. Berechtigung) allgemein anbietet <ul style="list-style-type: none"> • die selbst oder • deren für die Abgabe an den Verbraucher bestimmte Umhüllung oder Ausstattung oder • deren Behältnisse, aus denen sie verkauft werden, mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind. 	
2.2.4	Sportbekleidung oder Sportschuhe im Sinne der getroffenen Sortimentsfestsetzungen sind solche Artikel, welche <ul style="list-style-type: none"> • zur Ausübung der jeweiligen Sportart vorgesehen sind und • in der üblichen Freizeit- sowie Arbeitswelt bzw. dem (nicht-sportiven) Alltag in der Regel nicht verwendet werden. Sollte eine Zuordnung zum Sortiment Sportbekleidung oder Sportschuhe nicht zweifelsfrei möglich sein, wird das entsprechende Produkt dem Sortiment Bekleidung oder Schuhe zugerechnet.	
2.3	Sondergebiet SO 2 „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
2.3.1	Allgemein zulässig sind:	
	a) Schank- und Speisewirtschaften b) Oberirdische Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen c) Betriebsnotwendige Nebeneinrichtungen wie Lagerräume oder bauliche Anlagen für die Ver- und Entsorgung d) Anlagen für Zugangskontrollen/Sicherheitskontrollen, Einfriedungen und Zufahrten e) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf Dächern und an Fassaden der vorgenannten Anlagen f) Technische Nebenanlagen – auch solche im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO - und sonstige untergeordnete Anlagen, soweit ein funktionaler Bezug zur Hauptnutzung besteht.	

2.4	Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Freizeit- und Erlebnisbereich/ Informations- und Leitstelle“	
2.4.1	Allgemein zulässig sind:	
	<ul style="list-style-type: none"> a) Infopoints b) Anlagen für sportliche Zwecke sowie Einzelhandel bis zu einer VKZ von xxxxx⁵ (entspricht einer Verkaufsfläche von 60 m²) c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes d) Büro- und Verwaltungsgebäude e) Schank- und Speisewirtschaften f) Gebäude und Räume für freie Berufe g) Vergnügungsstätten mit Ausnahme solcher, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Spielhallen, Wettbüros, Casinos, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows und vergleichbare Vergnügungsstätten aus dem Bereich Erotik h) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf Dächern und an Fassaden der vorgenannten Anlagen i) Technische Nebenanlagen – auch solche im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO - und sonstige untergeordnete Anlagen, soweit ein funktionaler Bezug zur Hauptnutzung besteht. 	
2.4.2	Ausnahmsweise zulässig sind:	
	<ul style="list-style-type: none"> a) Sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der dort genannten Lagerhäuser und Lagerplätze und Wettannahmestellen b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter c) Tankstellen 	
3.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO
3.1	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
3.1.1	Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 – Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass weitere Überschreitungen bis zu einer Größe von max. 0,85 GRZ zulässig sind.	
3.2	Geschossfläche (GF)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
	<ul style="list-style-type: none"> a) Für den mit SO 1 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf max. 90.000 m² festgesetzt. b) Für den mit SO 2 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf max. 2.400 m² festgesetzt. c) Für den mit SO 3 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf max. 20.000 m² festgesetzt. 	

⁵ Hinweis: Die genaue Berechnung der VKZ erfolgt im weiteren Verfahren.

3.3	Höhe der baulichen Anlagen	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3.3.1	Für das gesamte Sondergebiet wird mit Ausnahme von SO 3 die maximale Höhe baulicher Anlagen als deren Oberkante Trauf- bzw. Attikahöhe auf bis zu 18 m festgesetzt.	
3.3.2	In dem mit SO 1 und SO 2 gekennzeichneten Bereich darf die zulässige Höhe von bis zu 18 m für bauliche Anlagen als deren Oberkante auf bis zu 2 % der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 30 m. Besondere Tragkonstruktionen (Pylone o.ä.) sind unter Beachtung der Hindernisfreiheit des Verkehrslandeplatzes Zweibrücken (Bauschutzbereich) auch darüber hinausragend ausnahmsweise zulässig, soweit die Belange des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt sind.	
3.3.3	Für den mit SO 3 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird die Höhe der baulichen Anlagen als deren Oberkante auf bis zu 30 m festgesetzt.	
3.3.4	Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird für das Plangebiet eine Höhe von 342 Meter über Normal Null festgesetzt.	
4.	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. a BauGB
4.1	Im Sondergebiet ist die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, wobei Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. In den mit „aa“ gekennzeichneten Bereichen wird Grenzbebauung gem. § 22 Abs. 3 BauNVO oder alternativ eine Unterschreitung der Abstandsflächen bis 0 H zugelassen. <i>[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]</i>	
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO
5.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Das Überschreiten von Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Dachüberstände und Vordächer ist in geringfügigem Ausmaß bis zu maximal 2,50 m zulässig.	
6.	Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6.1	Flächen für Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 Abs. 1 bis 3 BauNVO). Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 S. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO

7.	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7.1	Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.	
7.2	Die mit planfeststellungseretzender Wirkung festgesetzten Verkehrsflächen und sonstige zugehörige Flächen gem. § 17 FStrG und § 5 LStrG Rheinland-Pfalz sind in einer Beikarte von den unter 7.1 festgesetzten Flächen abgegrenzt.	
7.3	Gemäß Planzeichnung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Park&Ride-Parkplatz festgesetzt.	
8.	Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
8.1	Es sind Versorgungsflächen für die Stromversorgung entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.	
9.	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
9.1	<i>[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]</i>	
10.	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
10.1	Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist durch Festsetzungen in der Planzeichnung bestimmt	
11.	Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
11.1	Innerhalb des Plangebietes werden sonstige öffentliche Grünflächen in Verbindung mit dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25a und b BauGB) festgesetzt. In Teilbereichen ist gemäß der Planzeichnung die Herstellung und Unterhaltung von Entwässerungsmulden zulässig. <i>[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]</i>	
12.	Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB
12.1	<i>[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]</i>	
13.	a) die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft,	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

	<p>b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen,</p> <p>c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,</p> <p>d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen</p>	
13.1	[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]	
14.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
14.1	[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]	
15.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
15.1	[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]	
16.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
16.1	Das im Bebauungsplan mit „GFL“ ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zu Gunsten der Allgemeinheit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließung festgesetzt.	
16.2	GFLR: Im Sondergebiet wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (Pfalzwerke Netz AG (Strom), Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land (Wasser und Abwasser) sowie Stadtwerke Zweibrücken (Gas) und der PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH (Telekommunikation)) festgesetzt. Des Weiteren sind bestehende unterirdische Leitungstrassen (Strom-, Abwasser- und Wasserleitungen, Gasleitungen und Telekommunikationsleitungen) zu sichern, ein Überbauen (mit Hochbauten/Gebäuden) sowie eine unmittelbare Überpflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind nicht zugelassen. Ein Zugang durch die Leitungsträger ist zu gewähren.	
16.3	LR: Im Sondergebiet wird ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Des Weiteren sind bestehende unterirdische Leitungstrassen (Strom-, Abwasser- und Wasserleitungen sowie Telekommunikationsleitungen) zu sichern, ein Überbauen (mit Hochbauten/Gebäude) sowie eine unmittelbare Überpflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind nicht zugelassen. Ein Zugang durch die Leitungsträger ist zu gewähren.	
17.	<p>Gebiete, in denen</p> <p>a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,</p> <p>b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung,</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

	Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, c) bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen;	
17.1	<i>[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]</i>	
18.	Von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
19.	Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
19.1	<i>[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]</i>	
20.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
20.1	<i>[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]</i>	
21.	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB	§ 9 Abs. 1a BauGB
21.1	<i>[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]</i>	

Örtliche Bauvorschriften

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

1.	Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m §
-----------	--	---------------------------------

		8 Abs. 11 und § 88 LBauO Rheinland-Pfalz
1.1	Abweichend von § 8 LBauO kann die Tiefe der Abstandsfläche auf 0 H reduziert werden, soweit eine ausreichende Belichtung und der Brandschutz gewährleistet sind. Der Nachweis hierüber ist im Baugenehmigungs- oder sonstigen Zulassungsverfahren zu führen.	
2.	Werbeanlagen	
2.1	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von 5 Werbepylon mit einer maximalen Höhe von bis zu 30,00 m unter Beachtung der Belange des Verkehrslandeplatzes Zweibrücken zulässig.</p> <p>Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird für das Plangebiet eine Höhe von 342 Meter über Normal-Null festgesetzt.</p> <p>Die Belange werden im Einzelfall vom LBM (Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz – Abtlg. Luftverkehr) mitgeteilt.</p> <p>Werbeanlagen mit Ausnahme des Werbepylons dürfen die zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen, an denen sie angebracht sind, nicht überschreiten.</p>	

Kennzeichnungen		
1.	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.	§ 9 Abs. 5 BauGB Nr. 1
1.1	<i>[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]</i>	

Nachrichtliche Übernahmen		
1.	In der Planzeichnung sind Flächen nachrichtlich übernommen, auf denen nach §30 BNatSchG bestimmte Pflanzen und Tiere unmittelbar geschützt sind.	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §30 BNatSchG

Hinweise		
1	Planexterne Ausgleichsflächen	
1.1	<i>[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]</i>	
2	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Natur- und Artenschutz	
2.1	<i>[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]</i>	
3	Vorschlag Pflanzliste	
	Arten für Gehölzpflanzungen Bäume <ul style="list-style-type: none"> • Acer campestre.....Feld-Ahorn • Acer platanoides.....Spitz-Ahorn • Acer pseudoplatanus.....Berg-Ahorn • Aesculus hippocastanum.....Ross-Kastanie • Carpinus betulus.....Hainbuche • Fagus sylvatica.....Rot-Buche • Prunus avium.....Vogel-Kirsche • Quercus robur.....Stil-Eiche • Sorbus aucuparia.....Eberesche • Sorbus domestica.....Speierling • Tilia cordata.....Winter-Linde • Tilia platyphyllos.....Sommer-Linde sowie hochstämmige Obstbaumsorten in regionaltypischen Sorten. Sträucher <ul style="list-style-type: none"> • Acer campestre.....Feld-Ahorn • Cornus mas.....Kornel-Kirsche • Corylus avellana.....Hasel 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Euonymus europaeusPfaffenhütchen • Prunus spinosa.....Schlehe • Rosa canina.....Hunds-Rose • Sambucus nigra.....Schwarzer Holunder • Sorbus aucupariaEberesche • Sorbus domesticaSpeierling • Ulmus minorFeld-Ulme • Viburnum opulusGemeiner Schneeball • Lonicera xylosteum.....Hecken-Kirsche • Ligustrum vulgareLiguster • Salix capreaSal-Weide • Crataegus monogynaWeiß-Dorn • Cornus sanguineaRoter Hartriegel 	
4	DIN-Vorschriften	
	<i>[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]</i>	
5	Sonstige Hinweise	
	<i>[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]</i>	