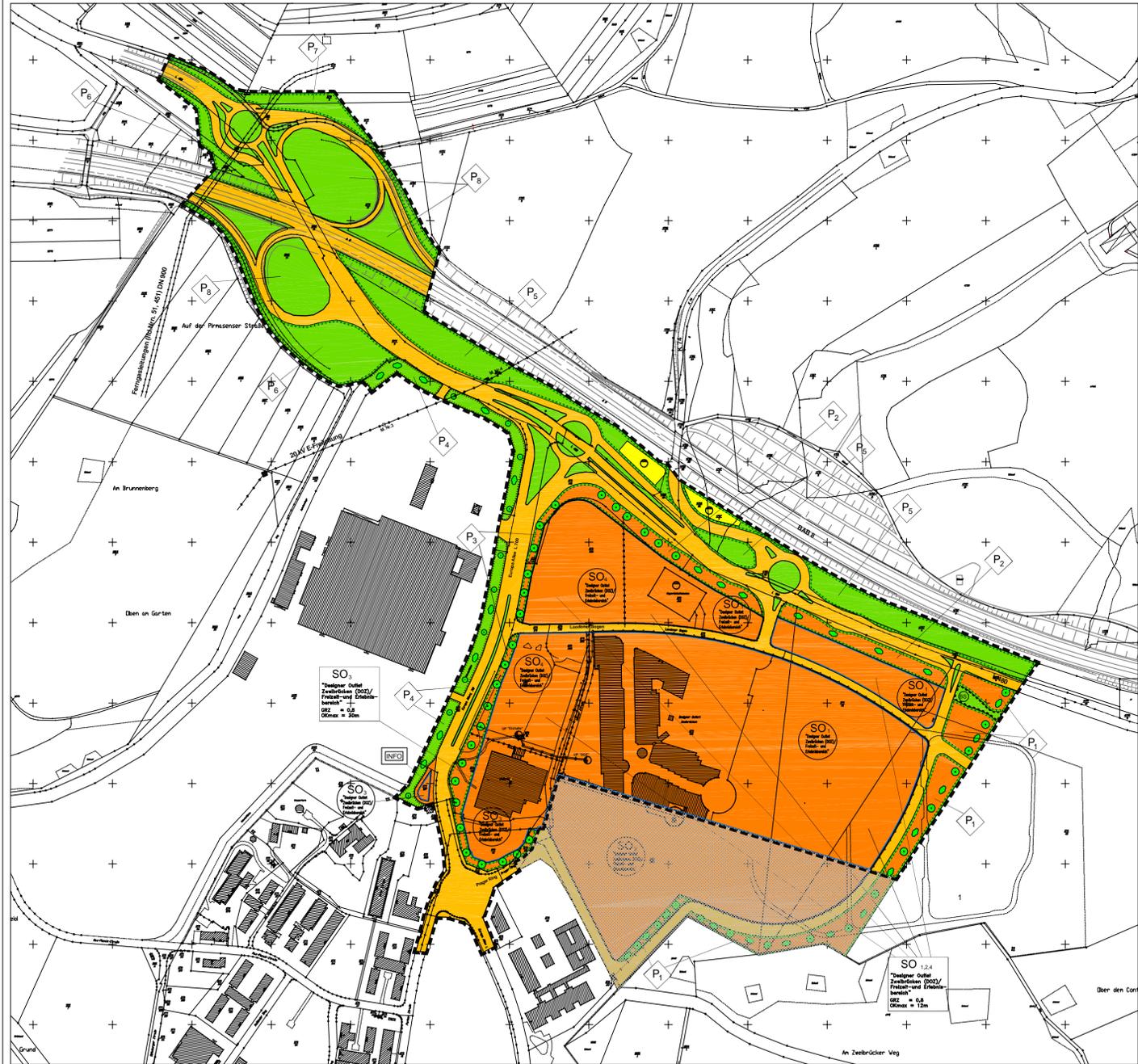


ZWECKVERBAND ENTWICKLUNGSGEBIET FLUGPLATZ ZWEIBRÜCKEN BEBAUUNGSPLAN "DESIGNER OUTLET ZWEIBRÜCKEN (DOZ) / FREIZEIT- UND ERLEBNISBEREICH, 1. ÄNDERUNG" - Teil FOC (A)



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, § 11 BauNVO)**
Sondergebiet "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Teil FOC (A)"
Besondere Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO)
Zweckbestimmung: Informations- und Leitstelle
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, § 16 BauNVO)**
GRZ 0,8
Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen
Maximale Traufhöhe über Bezugspunkt
Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, § 23 BauNVO)**
Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**
Regenrückhaltebecken
Regenrückhaltebecken, unterirdisch
Zweckbestimmung Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
öffentliche Grünflächen - Straßennarbegrünung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
Umgrünung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von Sträuchern
- Sonstige Pflanzzeichen**
Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Schutzgebiete und Schutzobjekte:
Biotopschutz, nach § 24 LPflR Rheinland-Platz geschützte Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
oberirdisch
unterirdisch
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

PRÄMABEL

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Platz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 30.11.2000 (GVBl. S. 504), und § 7 des Zweckverbandesgesetzes (ZwVG) vom 22.12.1982 (GVBl. S. 476) in Verbindung mit §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23.07.2000 (BGBl. I S. 2850), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnballast vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie der Verordnung über die Ausweisung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZ 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), hat der Zweckverband Entwicklungsbereich Flugplatz Zweibrücken diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

TEXTFESTSETZUNGEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
 - Sondergebiet "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, Teil FOC (A)"
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fabrik-Verkaufs-Zentrums für Markenartikel (Factory-Outlet-Center), und von Freizeiteinrichtungen. Es dient auch der Unterbringung von sonstigen Anlagen im Sinne der Ziffern 1.2 und 1.3.
 - Zulässig sind:
1. Ein Fabrik-Verkaufs-Zentrum für Markenartikel (Factory-Outlet-Center) mit großflächigen und nicht-profilierten Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe von 21.000 m² und mit einer höchstzulässigen durchschnittlichen Größe einzelner Einzelhandelsbetriebe von 350 m² Verkaufsfläche sowie einer höchstzulässigen Größe der Verkaufsfäche je Einzelhandelsbetrieb von 1.500 m².
- in denen ausschließlich Waren aus Teilen des Markenartikel-Sortiments eines Herstellers unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Fachhandel verkauft werden, die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:
- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern);
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft);
- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen);
- Reasorten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an dessen nicht ausgeliefert oder von dessen nicht angenommen wurden);
- Waren für Marktzwecke (Waren, die noch keine an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und die längere Zeit ungeschädigt in ihrer Akzeptanz getrennt zu werden);
- Überhangprodukten (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden).
- für ausschließlich folgende Sortimente:
- Damen-, Herren-, Kinder-, Säuglings- und Sportbekleidung, Bekleidungszubehör,
- Schuhe,
- Lederwaren,
- Hausrat und Heimtextilien,
- keramische Erzeugnisse, Glaswaren,
- elektrische Haushaltsgeräte,
- Uhren, Schmuck,
- Wein-, Sekt-, Spirituosen, Gourmet-Lebensmittel,
- kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel.
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Büro- und Verwaltungsgebäude
5. Schank- und Speisewirtschaften
6. Gebäude und Räume für freie Berufe
7. Vergnügungstätten
1.3. Ausnahmebereiche können zugelassen werden:
1. Andere Waren als die in Ziffer 1.2 unter Nr. 1 und 2 genannten, soweit diese im Einzelfall keine weitergehenden Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO und der Raumordnung und Landesplanung als die in Ziffer 1.2, Nummern 1 und 2 genannten Nutzungen haben
2. Sonstige Gewerbebetriebe
3. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
4. Tankstellen
1.4. Verkaufsfäche i. S. dieser Festsetzungen ist die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebs einschließlich Flur, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Sozialräume (Toiletten u. ä.).
1.5. Sortiment i. S. dieser Festsetzungen ist die Gesamtheit aller hergestellten oder zugekauften Waren, die ein Hersteller unter seinem eigenen Namen oder seinem Markenamen allgemein anbietet.
- 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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21a BauNVO)
2.1. Grundfläche (§ 16 BauNVO)
Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
Die verbleibenden Flächen sind durch Wiesensaat zu überlassen oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen.
2.2.1. Für den mit "P 1" gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschwindigkeit auf 70 km/h festgesetzt.
2.2.2. Für den mit "P 3" gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschwindigkeit auf 20 km/h festgesetzt.
2.2.3. Für den mit "SO 4" gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschwindigkeit auf 55,000 m² festgesetzt.
2.3.1. Für das gesamte Sondergebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen als deren Oberkante auf bis zu 12 m festgesetzt; gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand. Die zulässige Höhe von 12 m darf für Dachaufbauten und untergeordnete Nebenanlagen auf bis zu 20 % der Fläche der baulichen Anlagen in Grundriss überschritten werden. Zur Führung der benachbarten Straßen erforderliche Böschungen sind zulässig, sofern sie nicht innerhalb der Verkehrsflächen untergebracht werden können. Sie sind entsprechend der Festsetzung zu begrünen. Vorhandene Aufschüttungen sind naturnah fach auszumöbeln und mit Mutterboden abzudecken. Auf die Überdeckung mit Mutterboden kann auf Teilflächen zur Schaffung von Sonderstandorten verzichtet werden.
2.3.2. In dem mit "SO 1" gekennzeichneten Bereich darf die zulässige Höhe von bis zu 12 m für bauliche Anlagen als deren Oberkante auf bis zu 1 % der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 30 m, gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand.
2.3.3. 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, gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand; besondere Tragkonstruktionen (Pylonen o. ä.) sind unter Beachtung der Hindernisfreiheit des Verkehrslandes (Bauschutzbereich) auch darüber hinausragend zulässig.
2.3.4. In dem mit "SO 4" gekennzeichneten Bereich darf die zulässige Höhe von bis zu 12 m für bauliche Anlagen als deren Oberkante auf bis zu 2 % auf den entsehbaren Flächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 30 m, gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand.
3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Im Bebauungsgelände sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie von den übrigen Flächen abgegrenzt.
5. Grünordnerische und landspezifische Festsetzungen
5.1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie Bindungen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25) BauGB)
5.1.1. Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen sind mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücke von Bodenversiegelungen freizuhalten und zu begrünen, sofern im Folgenden nichts anderes festgesetzt ist.
5.1.2. Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen sind pro angelegte 60 Stellplätze jeweils ein schirmloses, großkröniges, standortgerechtes Laubbäum in mindestens 3 x v-Querschnitt, ein festgesetzten Vorschlagsliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) neu zu pflanzen und zu unterhalten, wobei die Anpflanzung auch in Gruppen vorgenommen werden kann. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Der Erhalt bestehender Bäume ist entsprechend anzurechnen. Es ist je Baum eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m² der Regel versorgt zu belassen und zu begrünen.
5.1.3. Innerhalb der mit "P 1" gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Pflanzungen und Vegetationsbestände zu erhalten. Ausfälle, insbesondere von Gehölzen, sind entsprechend zu ersetzen.
5.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 - 24 BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25) BauGB)
5.2.1. Auf den mit "P 1" gekennzeichneten Flächen sind folgende Pflanzungen gemäß der festgesetzten Vorschlagsliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) neu anzupflanzen und zu unterhalten:
- Auf insgesamt mindestens 25 % der Länge der Flächen "P 1" sind durchgehende Gehölzreihen und Gehölzgruppen zu pflanzen, in diesem Bereich ist mindestens je 20 m ein großkröniger, standortgerechter Laubbäum in mindestens 3 x v-Querschnitt, einsonstiger Sträucher und Bäume in mindestens 10 m Breite und in einer Pflanzreihe von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 2 m² zu pflanzen und zu unterhalten.
- Auf insgesamt mindestens 15 % der Länge der Flächen "P 1" sind lockere Gehölzpflanzungen in einer Breite von mindestens 10 m und einer Dichte von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 4 m² zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Gruppen und Teilreihen zu verteilen.
Die verbleibenden Flächen sind durch Wiesensaat zu begrünen oder durch natürliehen Sukzession zu überlassen oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen.
Die mit "P 1" gekennzeichneten Flächen können über die öffentliche Erschließung hinaus an maximal 2 Stellen durch je eine bis zu 10 m breite Öffnung zur Anbindung sich östlich anschließender Baugebiete unterbrochen werden.
5.2.2. In den mit "P 2" gekennzeichneten Flächen sind folgende Pflanzungen gemäß der festgesetzten Vorschlagsliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) neu anzupflanzen und zu unterhalten:
- Auf insgesamt mindestens 25 % der Länge der Flächen "P 2" sind Einzelbäume, Baumgruppen und sonstige Gehölzgruppen zu pflanzen. In diesem Bereich ist mindestens je 20 m Länge ein großkröniger, standortgerechter Laubbäum in mindestens 3 x v-Querschnitt, einsonstiger Sträucher und Bäume als Streifen und Gruppen bzw. Inseln mit mindestens 5 m Breite zu pflanzen. Pflanzungen können nach Bedarf in Abschnitte gegliedert und unterbrochen werden, um in Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung Blickbeziehungen zu erhalten.
Die verbleibenden Flächen sind durch Wiesensaat zu begrünen oder durch natürliehen Sukzession zu überlassen oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen.
Die mit "P 2" gekennzeichneten Flächen sind in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie von den übrigen Flächen abgegrenzt.
5.2.3. Auf den mit "P 3" gekennzeichneten Flächen ist im Abstand von im Mittel etwa 15 m ein Spitz-Ahorn ("Acer platanoides") als Alle in 3 x v-Querschnitt, Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Kollision mit Einwirkungen der technischen Infrastruktur (Leitungen u. ä.) sind die Pflanzstandorte entsprechend zu verschieben. Die Bodenflächen im Bereich der mit "P 3" gekennzeichneten Flächen (Alleebepflanzung) sind auf einer Breite von mindestens 4 m als extensive Wiese zu entwickeln.
5.2.4. Auf den mit "P 5" gekennzeichneten Flächen sind auf mindestens 10 % der Fläche lockere Gehölzpflanzungen gemäß der festgesetzten Vorschlagsliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) in Gruppen und Streifen anzupflanzen. Sie können ganz oder in Teilen durch maximal einmalt jährlich geerntete Grünmischungen ersetzt werden. Zur Führung der benachbarten Straßen erforderliche Böschungen sind zulässig, sofern sie nicht innerhalb der Verkehrsflächen untergebracht werden können. Sie sind entsprechend der Festsetzung zu begrünen. Vorhandene Aufschüttungen sind naturnah fach auszumöbeln und mit Mutterboden abzudecken. Auf die Überdeckung mit Mutterboden kann auf Teilflächen zur Schaffung von Sonderstandorten verzichtet werden.
5.2.5. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind Böschungen, Bankette und nicht-versiegelte Restflächen zu begrünen. Zur Gestaltung der Kreuzungen- und Zufahrtsbereiche sind in Abstimmung mit der verkehrstechnischen Detaillierung auch hochstämmige, großkrönige Laubbäume gemäß der festgesetzten Vorschlagsliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) einzeln, in Gruppen oder in Reihen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie von den übrigen Flächen abgegrenzt. Auf den nicht versiegelten Flächen ist Mutterboden aufzubereiten. Sie sind durch Einsatz oder Pflanzungen zu begrünen. Auf den mit "P 6" gekennzeichneten Flächen der Verkehrsflächen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten.
5.2.6. Auf den mit "P 6" gekennzeichneten Flächen ist bestehende, funktionslose geordnete Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, bis auf den Anteil der Flächen, die für die Abgabe von Graß-Krautrasen zu begrünen oder für natürliehen Sukzession zu überlassen. Teilflächen können auch ohne Mutterbodenentwurf der natürliehen Sukzession überlassen werden, sofern sie nicht der Ableitung oder Versickerung von Regenwasserflüssen der angrenzenden Verkehrswege dienen.
Die übrigen Flächen - dazu gehören auch nicht versiegelte Bankette etc. - sind der natürliehen Sukzession zu überlassen. Sie können in Teilbereichen, insbesondere zur Sicherstellung der für Verkehrsflächen notwendigen Abstände und Sichtbeziehungen, durch Mahd nach Bedarf gebildet gehalten werden.
5.2.7. Auf der mit "P 7" gekennzeichneten Fläche sind für die Anlage der überörtlichen Straßen notwendigen Böschungen mit Gehölzen gemäß der festgesetzten Vorschlagsliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) flächig zu begrünen. Die übrigen Flächen sind der natürliehen Sukzession überlassen. Sie können in Teilbereichen, insbesondere zur Sicherstellung der für Verkehrsflächen notwendigen Abstände und Sichtbeziehungen, durch Mahd nach Bedarf gebildet gehalten werden.
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zur Befüllung von mindestens 3-stellig ein umschlossenen Kfz-Abstellreihen mit mehr als 600 Stellplätzen sind bauliche Anlagen, die höher als 4 m sind, ab einer Ausdehnung von 80 x 80 m zu unterbrechen. Der Abstand der Baukörper muß mindestens das Zweifache der Gebäudehöhe betragen.
7. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entsprechend gekennzeichnet.
8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
In der Planzeichnung sind Flächen nachrichtlich übernommen, auf denen nach § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Platz bestimmte Pflanzen und Tiere unmittelbar geschützt sind.
9. Vorschlagsliste Pflanzen
Bäume
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Ascolus hippocastanum
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
sowie hochstämmige Obstbaumsorten in regionaltypischen Sorten.
Sträucher
Acer campestre
Cornus mas
Corylus avellana
Eucryphia europaea
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Ulmus minor
Viburnum opulus
Ligustrum vulgare
Salix caprea
Cornus sanguinea
Feld-Ahorn
Kornel-Kirsche
Säule
Pfaffenhütchen
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Eberesche
Speierling
Feld-Ulm
Gemeiner Schneeball
Hecken-Kirsche
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Weiß-Dorn
Roter Hartriegel

2.2. Geschöfliche (§ 16 BauNVO)

2.2.1. Für den mit "P 1" gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschwindigkeit auf 70 km/h festgesetzt.
2.2.2. Für den mit "P 3" gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschwindigkeit auf 20 km/h festgesetzt.
2.2.3. Für den mit "SO 4" gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschwindigkeit auf 55,000 m² festgesetzt.

2.3.1. Für das gesamte Sondergebiet

wird die Höhe der baulichen Anlagen als deren Oberkante auf bis zu 12 m festgesetzt; gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand. Die zulässige Höhe von 12 m darf für Dachaufbauten und untergeordnete Nebenanlagen auf bis zu 20 % der Fläche der baulichen Anlagen in Grundriss überschritten werden. Zur Führung der benachbarten Straßen erforderliche Böschungen sind zulässig, sofern sie nicht innerhalb der Verkehrsflächen untergebracht werden können. Sie sind entsprechend der Festsetzung zu begrünen. Vorhandene Aufschüttungen sind naturnah fach auszumöbeln und mit Mutterboden abzudecken. Auf die Überdeckung mit Mutterboden kann auf Teilflächen zur Schaffung von Sonderstandorten verzichtet werden.

2.3.2. In dem mit "SO 1"

gekennzeichneten Bereich darf die zulässige Höhe von bis zu 12 m für bauliche Anlagen als deren Oberkante auf bis zu 1 % der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 30 m, gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand.

2.3.3. 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, gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand; besondere Tragkonstruktionen (Pylonen o. ä.) sind unter Beachtung der Hindernisfreiheit des Verkehrslandes (Bauschutzbereich) auch darüber hinausragend zulässig.

2.3.4. In dem mit "SO 4"

gekennzeichneten Bereich darf die zulässige Höhe von bis zu 12 m für bauliche Anlagen als deren Oberkante auf bis zu 2 % auf den entsehbaren Flächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 30 m, gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bebauungsgelände sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie von den übrigen Flächen abgegrenzt.

5. Grünordnerische und landspezifische Festsetzungen

5.1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie Bindungen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25) BauGB)
5.1.1. Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen sind mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücke von Bodenversiegelungen freizuhalten und zu begrünen, sofern im Folgenden nichts anderes festgesetzt ist.
5.1.2. Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen sind pro angelegte 60 Stellplätze jeweils ein schirmloses, großkröniges, standortgerechtes Laubbäum in mindestens 3 x v-Querschnitt, ein festgesetzten Vorschlagsliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) neu zu pflanzen und zu unterhalten, wobei die Anpflanzung auch in Gruppen vorgenommen werden kann. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Der Erhalt bestehender Bäume ist entsprechend anzurechnen. Es ist je Baum eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m² der Regel versorgt zu belassen und zu begrünen.
5.1.3. Innerhalb der mit "P 1" gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Pflanzungen und Vegetationsbestände zu erhalten. Ausfälle, insbesondere von Gehölzen, sind entsprechend zu ersetzen.

5.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 - 24 BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25) BauGB)

5.2.1. Auf den mit "P 1" gekennzeichneten Flächen sind folgende Pflanzungen gemäß der festgesetzten Vorschlagsliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) neu anzupflanzen und zu unterhalten:
- Auf insgesamt mindestens 25 % der Länge der Flächen "P 1" sind durchgehende Gehölzreihen und Gehölzgruppen zu pflanzen, in diesem Bereich ist mindestens je 20 m ein großkröniger, standortgerechter Laubbäum in mindestens 3 x v-Querschnitt, einsonstiger Sträucher und Bäume in mindestens 10 m Breite und in einer Pflanzreihe von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 4 m² zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Gruppen und Teilreihen zu verteilen.
Die verbleibenden Flächen sind durch Wiesensaat zu begrünen oder durch natürliehen Sukzession zu überlassen oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen.
Die mit "P 1" gekennzeichneten Flächen können über die öffentliche Erschließung hinaus an maximal 2 Stellen durch je eine bis zu 10 m breite Öffnung zur Anbindung sich östlich anschließender Baugebiete unterbrochen werden.

5.2.2. In den mit "P 2"

gekennzeichneten Flächen sind folgende Pflanzungen gemäß der festgesetzten Vorschlagsliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) neu anzupflanzen und zu unterhalten:
- Auf insgesamt mindestens 25 % der Länge der Flächen "P 2" sind Einzelbäume, Baumgruppen und sonstige Gehölzgruppen zu pflanzen. In diesem Bereich ist mindestens je 20 m Länge ein großkröniger, standortgerechter Laubbäum in mindestens 3 x v-Querschnitt, einsonstiger Sträucher und Bäume als Streifen und Gruppen bzw. Inseln mit mindestens 5 m Breite zu pflanzen. Pflanzungen können nach Bedarf in Abschnitte gegliedert und unterbrochen werden, um in Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung Blickbeziehungen zu erhalten.
Die verbleibenden Flächen sind durch Wiesensaat zu begrünen oder durch natürliehen Sukzession zu überlassen oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen.
Die mit "P 2" gekennzeichneten Flächen sind in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie von den übrigen Flächen abgegrenzt.

Die verbleibenden Flächen sind durch Wiesensaat zu begrünen

oder durch natürliehen Sukzession zu überlassen oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen.

5.2.3. Auf den mit "P 3"

gekennzeichneten Flächen ist im Abstand von im Mittel etwa 15 m ein Spitz-Ahorn ("Acer platanoides") als Alle in 3 x v-Querschnitt, Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Kollision mit Einwirkungen der technischen Infrastruktur (Leitungen u. ä.) sind die Pflanzstandorte entsprechend zu verschieben. Die Bodenflächen im Bereich der mit "P 3" gekennzeichneten Flächen (Alleebepflanzung) sind auf einer Breite von mindestens 4 m als extensive Wiese zu entwickeln.

5.2.4. Auf den mit "P 5"

gekennzeichneten Flächen sind auf mindestens 10 % der Fläche lockere Gehölzpflanzungen gemäß der festgesetzten Vorschlagsliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) in Gruppen und Streifen anzupflanzen. Sie können ganz oder in Teilen durch maximal einmalt jährlich geerntete Grünmischungen ersetzt werden. Zur Führung der benachbarten Straßen erforderliche Böschungen sind zulässig, sofern sie nicht innerhalb der Verkehrsflächen untergebracht werden können. Sie sind entsprechend der Festsetzung zu begrünen. Vorhandene Aufschüttungen sind naturnah fach auszumöbeln und mit Mutterboden abzudecken. Auf die Überdeckung mit Mutterboden kann auf Teilflächen zur Schaffung von Sonderstandorten verzichtet werden.

5.2.5. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind Böschungen, Bankette und nicht-versiegelte Restflächen zu begrünen.

Zur Gestaltung der Kreuzungen- und Zufahrtsbereiche sind in Abstimmung mit der verkehrstechnischen Detaillierung auch hochstämmige, großkrönige Laubbäume gemäß der festgesetzten Vorschlagsliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) einzeln, in Gruppen oder in Reihen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie von den übrigen Flächen abgegrenzt. Auf den nicht versiegelten Flächen ist Mutterboden aufzubereiten. Sie sind durch Einsatz oder Pflanzungen zu begrünen. Auf den mit "P 6" gekennzeichneten Flächen der Verkehrsflächen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten.

5.2.6. Auf den mit "P 6"

gekennzeichneten Flächen ist bestehende, funktionslose geordnete Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, bis auf den Anteil der Flächen, die für die Abgabe von Graß-Krautrasen zu begrünen oder für natürliehen Sukzession zu überlassen. Teilflächen können auch ohne Mutterbodenentwurf der natürliehen Sukzession überlassen werden, sofern sie nicht der Ableitung oder Versickerung von Regenwasserflüssen der angrenzenden Verkehrswege dienen.

Die übrigen Flächen - dazu gehören auch nicht versiegelte Bankette etc. - sind der natürliehen Sukzession zu überlassen.

Sie können in Teilbereichen, insbesondere zur Sicherstellung der für Verkehrsflächen notwendigen Abstände und Sichtbeziehungen, durch Mahd nach Bedarf gebildet gehalten werden.

5.2.7. Auf der mit "P 7"

gekennzeichneten Fläche sind für die Anlage der überörtlichen Straßen notwendigen Böschungen mit Gehölzen gemäß der festgesetzten Vorschlagsliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) flächig zu begrünen. Die übrigen Flächen sind der natürliehen Sukzession überlassen. Sie können in Teilbereichen, insbesondere zur Sicherstellung der für Verkehrsflächen notwendigen Abstände und Sichtbeziehungen, durch Mahd nach Bedarf gebildet gehalten werden.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Befüllung von mindestens 3-stellig ein umschlossenen Kfz-Abstellreihen mit mehr als 600 Stellplätzen sind bauliche Anlagen, die höher als 4 m sind, ab einer Ausdehnung von 80 x 80 m zu unterbrechen. Der Abstand der Baukörper muß mindestens das Zweifache der Gebäudehöhe betragen.

7. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entsprechend gekennzeichnet.

8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen nachrichtlich übernommen, auf denen nach § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Platz bestimmte Pflanzen und Tiere unmittelbar geschützt sind.

9. Vorschlagsliste Pflanzen

Bäume
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Ascolus hippocastanum
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
sowie hochstämmige Obstbaumsorten in regionaltypischen Sorten.
Sträucher
Acer campestre
Cornus mas
Corylus avellana
Eucryphia europaea
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Ulmus minor
Viburnum opulus
Ligustrum vulgare
Salix caprea
Cornus sanguinea
Feld-Ahorn
Kornel-Kirsche
Säule
Pfaffenhütchen
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Eberesche
Speierling
Feld-Ulm
Gemeiner Schneeball
Hecken-Kirsche
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Weiß-Dorn
Roter Hartriegel

HINWEISE

Der Eingriff in den Boden ist durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren. Hinweise auf Schutzbelastungen sind unverzüglich der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserlautern mitzuteilen.
Anfallende Aushubmassen sind geeignet zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
Den Behörden ist eine Abnahme der Baubereite zu ermöglichen.
Auf die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzmaßnahmen bei Arbeiten auf kontaminierten oberirdischen und kontaminierten Flächen wird hingewiesen. Das Abräumen/Entfernen zurückgebliebener Gebäude oder Straßen ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Ursprung sind die Standardanlagen der Bezirksregierung Rheinheins-Platz zur Bebauung belasteter Böden zu beachten.

Im Plangebiet verläuft eine stillgelegte Pipeline, Diese ist bei Erdarbeiten zu entfernen. Die Baustelle ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Arbeiten im Bereich der Leitungen, insbesondere bei deren Freilegung, sind die einschlägigen technischen Vorschriften zu beachten. Zuständig für die Pipeline ist die Fernleitung-Betriebsgesellschaft Süd. Die Freilegung der Leitungen ist durch die Fernleitung-Betriebsgesellschaft Süd, Regionalstelle Kaiserlautern, Kirschbacher Mühle, D-66482 Zweibrücken, zu koordinieren.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang den Grundstücksgrenzen zu dulden.
Mindestens 9 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die Deutsche Telekom AG, Niederstung Südwest zu kontaktieren.

Das im Gebiet anfallende Dachwasser soll soweit als möglich gesammelt und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zugeführt werden. Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu fassen und über die vorhandenen Graben in Regenrückhaltebecken zu ableiten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen.

Bei örtlichen Festlegung aller Gehölzstandorte im Straßenumfeld ist die Bezirksstelle Zweibrücken der Platzwerke einvernehmlich zu stellen.

Sofort Bäume nur unter Einhaltung von weniger als 2,0 m und tiefwurzelnde Sträucher nur mit einem Abstand von 1 m zu den Kabeln angepflanzt werden können, sind besondere Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

Besonders ist der Planungsschritt eingetragenen 20 m Freilegungsbereich ein 10 m breiter Leuchtstreifen zu erstellen. In diesem Bereich dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

Besonders ist der in der Planzeichnung eingetragenen Gasleitungen besteht jeweils ein 5 m breiter Leuchtstreifen zu erstellen. In diesem Bereich sind die Erhaltung aggressiver Abwässer und sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden können, nicht zulässig. Baumaßnahmen und vorbereitende Maßnahmen im Leuchtstreifen müssen mit der ELEDG GmbH, Kaltenbergstr. 5, 45141 Essen abgestimmt werden.

Die nach §§ 44 bzw. 46 Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.

Zum Schutz der anzuahnenden Streckenabstände ist der Beginn von Baubereiten in unmittelbarer Nähe der BAB 9 mindestens eine Woche vorher der Fernverkehrsgruppe Watterheim (Tel. 06358/9 63 70) anzuzeigen.

Die Errichtung von Werbeanlagen aller Art bedarf bei Landesstraßen in einem Abstand von bis zu 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) der Zustimmung der Straßenbaubehörde. In einem Abstand von 20 m von der BAB und 10 m von der L 700 dürfen Hochbauten und Werbeanlagen nicht errichtet werden. Im übrigen bleibt die Geltung der §§ 22 bis 24 LStVG unberührt.

Zum Schutz der Funktionalität der Navigationsanlage NDB/DVOR der Deutschen Flugsicherung sind gem. § 12 LuftVG die Baumaßnahmen bei der Errichtung der Navigationsanlage NDB/DVOR der Deutschen Flugsicherung GmbH, Kaiserstr. 29-35, 60507 Offenbach/N., vorzulegen, um zu prüfen, ob durch das Bauhaben eine Beeinträchtigung der Abstrahlung dieser Anlagen zu erwarten ist.

Vorhaben im Bauschutzbereich von Flugplätzen gem. § 12 Abs. 2 und 3 LuftVG bedürfen der Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde. Diese Zustimmung ergibt aufgrund einer gutachterlichen Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung sowie der weltberühmten Verwaltung West. Die Zustimmung kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde im Sinne des § 16 DSCHPH sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, zusammen mit der Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach Erstellung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Im Übrigen bleiben die Bestimmungen der §§ 17 DSCHPH unberührt. Die Bestimmungen der DIN 105