

Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken

Bebauungsplan

2. Teiländerung Bebauungsplan

"Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich"

sowie

Teiländerung Bebauungsplan „Umfeld – DOZ“

Teilbereich Nord

Textfestsetzungen

Satzungsfassung

Stand: 29.08.2012

Bearbeitung:

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Jacob • Prokurist: Dipl.-Ing. Agr. Detlef Lilier
Beratender Gesellschafter: Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach, Universität Kaiserslautern
Amtsgericht Kaiserslautern HRB 2275 • USt-IdNr.: DE 148634492

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

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung - (Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 11.08.2010 (BGBl. I. S. 1163).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz** - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S. 47).

Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert am 28.09.2010 (GVBl. S. 280).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 20.10.2010 (GVBl. S.319).

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutz- und -pflegegesetz** - DSchPflG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert am 28.09.2010 (GVBl. S. 301).

Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert am 27.10.2009 (GVBl. S.358).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S. 47).).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 28.09.2010 (GVBl. S. 280). Diese Änderung gilt ab dem 01.01.2012, siehe Artikel 48 des Änderungsgesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280).

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

Vorbemerkung:

Auf Grund der Teilung der 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" in einen Teilbereich Nord und einen Teilbereich Süd kommen Teile der Textliche Festsetzungen, für den Teilbereich Nord nicht mehr Tragen. Diese Festsetzungen wurden gestrichen, bleiben aber lesbar, da der Teil Nord auch nach Satzungsbeschluss als inhaltlich und funktional zugehörig zur 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" und zum Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" zu betrachten ist. Neu hinzukommende Festsetzung, die insbesondere aus der Zuordnung des erforderlichen Ausgleichs resultieren wurden kursiv und grau hinterlegt dargestellt.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet "Ausstellungsgelände / Sport- u. Freizeiteinrichtungen" (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet " Ausstellungsgelände / Sport- und Freizeiteinrichtungen" dient der Unterbringung eines Baukompetenzzentrums, einer Musterhausausstellung, eines Ausstellungsforums für Fahrzeuge und eines Kindererlebnislands / Freizeiteinrichtungen.

1.1.2 Zulässig sind:

1.1.2.1 ein Baukompetenzzentrum als Anlage und Einrichtung für Veranstaltungen zur Beratung, Information und Schulung von Bauherren und Bauinteressierten mit nachfolgenden Einrichtungen:

- multifunktionale Veranstaltungshalle
- Ausstellungseinrichtungen, Ausstellungshallen und Freianlagen zur Präsentation von
 1. Bauelementen (Türen, Tore, Vordächer, Fenster, Treppen)
 2. Sanitär-, Klima- und Heizungstechnik
 3. Wand- und Bodenfliesen
 4. Dacheindeckungen
 5. Freilandpflanzen
 6. Teiche, Teichzubehör
 7. Gartenausstattung
 8. Gartenhäuser
 9. Spielgeräte

1.1.2.2 Musterhäuser, Carports und Garagen

1.1.2.3 Freizeiteinrichtungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke, wie z.B.

- Fun Park
- Kinderscheune
- Sport- und Spielplätze
- Bolzplätze
- Bowlinganlagen
- Kegelanlagen
- Billard
- Fitness
- Wellness
- Sauna / Solarium

1.1.2.4 Schank- und Speisewirtschaften

1.1.2.5 Gebäude und Räume für freie Berufe

1.1.2.6 Geschäfts- und Bürogebäude

1.1.2.7 nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

1.1.3.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die den vorhandenen Einrichtungen und Betrieben zugeordnet sind und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3.2 Vergnügungsstätten

1.1.4 Nicht zulässig sind:

1.1.4.1 Spielotheken oder andere reine Geldspielautomatenaufstellflächen

1.1.4.2 Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Vergnügungsstätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.

1.1.4.3 Lagerhäuser

1.1.4.4 Lagerflächen

1.1.4.5 Logistikunternehmen

1.1.4.6 Speditionen

1.1.5 Musterhäuser im Sinne dieser Festsetzungen sind verschiedenartige Wohnhaustypen eines oder mehrerer Hersteller, die nicht zum dauerhaften Wohnen bestimmt sind. Die gebauten Häuser dienen als Ausstellungsbeispiele für das Bauen und Wohnen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

Für das Sondergebiet SO "Ausstellungsgelände / Sport- und Freizeiteinrichtungen" wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundfläche (§ 16 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet "Ausstellungsgelände / Sport- und Freizeiteinrichtungen" wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Geschossfläche (§ 16 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)

Für das Sondergebiet "Ausstellungsgelände / Sport- und Freizeiteinrichtungen" wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gelten folgende Bestimmungen:

Für das Sondergebiet SO "Ausstellungsgelände / Sport- und Freizeiteinrichtungen" wird die Höhe baulicher Anlagen auf bis zu 12 m festgesetzt; gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Sinne einer offenen Bauweise unterliegen die Baukörper jedoch keiner Baulängenbegrenzung auf 50 m.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auf den mit BVZ/L 480 bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nordöstlichen Teilbereich des Sondergebietes nicht zulässig. Ebenso sind Garagen und überdachte Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO in den mit BVZ / L480 gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Zulässigkeit von Entwässerungsmulden zur Aufnahme und Weiterleitung des auf den anliegenden Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers bleibt hiervon unberührt.

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

Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

~~GFL 1: Um Teile des Sondergebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke und des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Entwässerungsmul-~~

~~den zur Aufnahme und Weiterleitung des auf den anliegenden Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in einer Breite von 5-6 m herzustellen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Dies hat in Abstimmung mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen p1 und p2 zu erfolgen.~~

GFL 2: Auf den mit GFL 2 gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nebst Schutzstreifen zu Gunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

7 Grünordnerische und Landespflegerische Festsetzungen

7.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

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.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.3 Maßnahmen zur allgemeinen Durchgrünung innerhalb des Sondergebietes

7.3.1 Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen sind mindestens 20% der jeweiligen Grundstücke von Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen.

7.3.2 Pro angefangene 6 Stellplätze ist jeweils ein hochstämmiger, standortgerechter, großkroniger Laubbaum in mindestens 3xv Qualität gemäß der beiliegenden Liste neu zu pflanzen und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist je Baum eine Pflanzscheibe von mindestens 4 qm in der Regel unversiegelt zu lassen und zu begrünen.

7.3.3 p 1 - Anlage von Randstreifen im Norden (L480)

Auf den mit p1 gekennzeichneten Flächen sind folgende Pflanzungen gemäß der beiliegenden Liste neu anzulegen und zu unterhalten:

- Auf insgesamt mindestens 40% der Länge der Fläche p1 sind durchgehende Gehölzstreifen und Gehölzgruppen zu pflanzen.
- In diesen Abschnitten sind Sträucher und Bäume in mindestens 3 m Breite und in einer Pflanzdichte von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 2 qm zu pflanzen. Die Pflanzungen können nach Bedarf in Abschnitte von mindestens 10 m Länge gegliedert und auf maximal 30 m Länge unterbrochen werden, um in Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung Blickbeziehungen zu erhalten.

- Die verbleibenden Flächen sind durch Wieseneinsaat zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen.
- In den Flächen sind Leitungen, Wege und notwendige kleinflächige Sicherungsmaßnahmen (Erosionsschutz an Überläufen, Schutz an Wartungszufahrten o.ä.) zu Betrieb, Pflege und Unterhaltung der im Rahmen der dort vorhandenen Leitungen zulässig.

~~7.3.4 p2 – Anlage von Randstreifen im Süden und Osten~~

~~Auf insgesamt mindestens 60% der Länge der Fläche p2 sind durchgehende Gehölzstreifen und Gehölzgruppen zu pflanzen.~~

~~In den Flächen sind Leitungen, Wege, Erdmulden und notwendige kleinflächige Sicherungsmaßnahmen (Erosionsschutz an Überläufen, Schutz an Wartungszufahrten o.ä.) zu Betrieb, Pflege und Unterhaltung der im Rahmen der dort vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig.~~

~~Die Übrigen Festsetzungen entsprechen p1.~~

7.4 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)

7.4.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

7.4.2 m1: Bodenabtrag vor der Überbauung von bestehenden, nach §30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotoptypen

Auf den im Plan mit **m1** gekennzeichneten Flächen innerhalb des Sondergebietes ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst nach Erteilung einer Befreiung bzw. Ausnahme von den Schutzvorschriften des § 30 BNatSchG im Falle einer erstmaligen Überbauung der Oberboden abzutragen und an geeigneter Stelle auf etwa gleicher Flächengröße wieder aufzubringen. Dies soll außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 248 und 249 südwestlich der Start-/Landebahn in der Gemarkung Mausbach erfolgen.

~~7.4.3 FM: Sicherung der Flächen zur Anlage von Entwässerungsmulden.~~

~~7.4.4 Auf den im Plan mit FM gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Entwässerungsmulden zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen. Die Anlage der Mulden muss in Abstimmung mit den Festsetzungen zu p2 erfolgen.~~

7.5 Nach §30 BNatSchG geschützter Magerrasen

Die so umgrenzten Flächen unterliegen dem Schutz des §30 Bundesnaturschutzgesetz und sind gemäß der geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erhalten. Eine Zerstörung der Vegetation und insbesondere auch Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

7.6 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 7.6.1 Zusätzlich zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden weitere 0,77 ha Ausgleichsfläche benötigt.

Davon entfallen 0,2 ha auf die 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" - Teilbereich Nord

- 7.6.2 Auf einer Fläche von insgesamt 0,4 ha der Flurstücke 4885 und 4886 in der Gemarkung Contwig ist gemäß erläuternder Darstellung der Planzeichnung zum Bebauungsplan artenreiche Magerwiese aus Acker sowie ein gestufter Gehölzrand zu entwickeln.

11 % der 0,4 ha entfallen auf die 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" - Teilbereich Nord.

- 7.6.3 Auf einer Fläche von 0,37 ha auf den Parzellen 998 und 999 der Gemarkung Petersberg ist gemäß erläuternder Darstellung der Planzeichnung zum Bebauungsplan bestehendes Ackerland in mageres Grünland mit Gehölzinseln umzuwandeln.

41 % der 0,37 h neu vorgesehenen Ausgleichsflächen entfallen auf den Bebauungsplan 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld-DOZ" - Teilbereich Nord.

- 7.6.4 Die außerhalb des Geltungsbereichs neu vorgesehenen 0,37 ha Ausgleichsmaßnahmen sind den Sondergebietsflächen im Bereich des Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/ Freizeit- und Erlebnisbereich, 2. Änderung zugeordnet.

- 7.6.5 Die aus dem Bebauungsplan DOZ Umfeld anteilig übernommenen Maßnahmen sind und bleiben den Eingriffen durch die Realisierung der Sondergebietsnutzung in diesem Gebiet zugeordnet.

8 Artenlisten (Pflanzvorschläge)

Die Artenlisten des bestehenden Bebauungsplanes „Umfeld DOZ“ gelten auch für den Änderungsbereich. Demnach werden folgende Arten für die Gehölzverwendung vorgeschlagen:

8.1 Bäume

Höhe bis etwa 10m¹:

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

¹ Höhenangaben in Anlehnung an Kiermeier: Planungshilfen Eigenschaften + Verwendungsmöglichkeiten unserer Gehölze, Pflanzenhandel Lorenz von Ehren, 1991

Höhe bis etwa 20m:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides div. Sorten	Div. Zuchtformen des Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus domestica	Speierling

Höhe bis etwa 30 m:

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roß-Kastanie
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

Über 30 m (35 bis 40 m)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

sowie hochstämmige Obstbaumsorten in regionaltypischen Sorten.

An Sonderstandorten wie Böschungen, Mulden etc. auch weitere standortangepasste heimische Arten, insbesondere auch Pionierarten wie Birke oder Zitterpappel oder feuchte- und nassetolerante Arten wie div. Weiden, Erle und Esche.

Bei der Artenauswahl und Pflanzung muss unbedingt darauf geachtet werden, dass die zulässige Hindernishöhe des Flugplatzes (insbesondere auch der Navigationsanlage DVOR/DME) entweder über die natürliche Wuchshöhe oder entsprechende Pflege (Rückschnitt) eingehalten wird.

Die entsprechenden Höhen der Navigationsanlage sind im Maßnahmenplan eingezeichnet. Ausgehend von einem Bezugspunkt bei 353 m ü.NN ist ein trichterförmig ansteigender Bereich mit 1,2 Grad von Hindernissen freizuhalten. Die derzeitigen Geländehöhen liegen etwa zwischen 340 und 345 m ü.NN, so dass nicht für Sträucher aber für fast alle Bäume je nach Art und genauem Standort nicht auszuschließen ist, dass sie die zulässige Höhe überschreiten können.

8.2 Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornel-Kirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Ulmus minor	Feld-Ulme

Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Hecken-Kirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

8.3 Anlage von Grünland (Wieseneinsaat):

Auf den Baugrundstücken und innerhalb der privaten Grünflächen

Aussaats von standortangepassten Gras-/ Krautmischungen, meist mittlerer Standorte (in Anlehnung an Glatthaferwiesen), auf Teilflächen ist auch eine Entwicklung ohne Einsaat über natürlichen Sameneintrag und Mahd denkbar.

Standortangepasste Regelsaatgutmischungen sollten in erster Linie dort zum Einsatz kommen, wo z.B. eine rasche Begrünung als Erosionsschutz oder aufgrund vergleichbarer Anforderungen notwendig wird, insbesondere auch im Böschungsbereich.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen nachrichtlich übernommen, auf denen nach § 30 BNatSchG bestimmte Pflanzen und Tiere unmittelbar geschützt sind.

IV. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- Altlasten

Die Festlegungen der Konversions-AG "Flugplatz Zweibrücken" sind zu beachten.

Auf Grund der militärischen Nutzung muss verschiedentlich mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Eine Erhebung verdächtiger und umweltrelevanter Flächen wurde im Auftrag der Umweltbehörden des Landes Rheinland-Pfalz durchgeführt. Die Ergebnisse liegen als Verdachtsflächenkataster bei den zuständigen Behörden vor.

Bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen sind die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft- und Bodenschutz, Untere Wasserbehörde Landkreis Südwestpfalz, Untere Wasserbehörde Stadt Zweibrücken sowie Fachbehörden frühzeitig zu informieren.

Der Eingriff in den Boden ist durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren. Hinweise auf Schadstoffbelastungen sind unverzüglich dem Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft- und Bodenschutz mitzuteilen.

Anfallende Aushubmassen sind geregelt zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Den Behörden ist die Abnahme der Bauarbeiten zu ermöglichen.

Auf die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzmaßnahmen bei Arbeiten auf kontaminationsverdächtigen und kontaminierten Flächen wird hingewiesen.

Aufgrund der Kriegseinwirkungen auf dem gesamten Gelände ist grundsätzlich auch ein Verdacht für Munitionsreste und Blindgänger gegeben.

Bauschuttablagerung

~~Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Bauschuttablagerung. Bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmassen sollten insbesondere in diesem Bereich überprüft und geregelt entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt werden.~~

- Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Vor Baubeginn werden orientierende Radonmessungen in der Bodenluft empfohlen. Bei nachweislicher Überschreitung der Belastungsgrenzen sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.

- Bauverbotszone der L 480

Innerhalb der Bauverbotszone von 20 m (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand) entlang der L 480 dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem Landesbetrieb abzustimmen.

- Berücksichtigung der RPS 2009

Bei Bepflanzungen entlang der L 480 ist die RPS 2009, Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.

- Werbeanlagen innerhalb der 100 m Baubeschränkungszone um die Autobahn

Innerhalb der 100 m Baubeschränkungszone um die Autobahn dürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG keine beleuchteten oder angestrahnten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern der BAB eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind, bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes Montabaur.

- Bauschutz- und Anlagenschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz

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

Bauvorhaben im Anlagenschutzbereich müssen über die zuständige Luftfahrtbehörde rechtzeitig entsprechend § 18a LuftVG der Deutschen Flugsicherung GmbH vorgelegt werden und bedürfen deren Zustimmung.

- Baumpflanzungen im Bauschutzbereich der DVOR Navigationsanlage

Baumpflanzungen dürfen nicht in den Bauschutzbereich der DVOR Navigationsanlage reichen. Bei Bedarf müssen Bäume oder sonstige Begrünung vom Anpflanzler zurückgeschnitten werden.

- Vermeidung von Beeinträchtigungen von Biotopen während der Bauzeit

Nach § 30 Bundesnaturschutz geschützte Biotope dürfen während der Herrichtung des Baugebietes nicht im Zuge von Bauarbeiten beeinträchtigt werden.

- Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser

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 den Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

- Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsplatz W 405 des DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) sicherzustellen.

- Schutz von Versorgungsleitungen

Sind im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen beabsichtigt, sind die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern so festzulegen, dass zu den im Plangebiet zu verlegenden Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,00 m (Stammachse – Leitungsachse) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

- Anzeige der Erschließungsarbeiten bei der Deutschen Telekom

Mindestens 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Kaiserslautern, Baubezirk 24, Emil-Kömmerling-Straße, 66954 Pirmasens, zu benachrichtigen.

- Ingenieurgeologie

Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sollen die Vorgaben der DIN 1054 sowie die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund Beachtung finden.

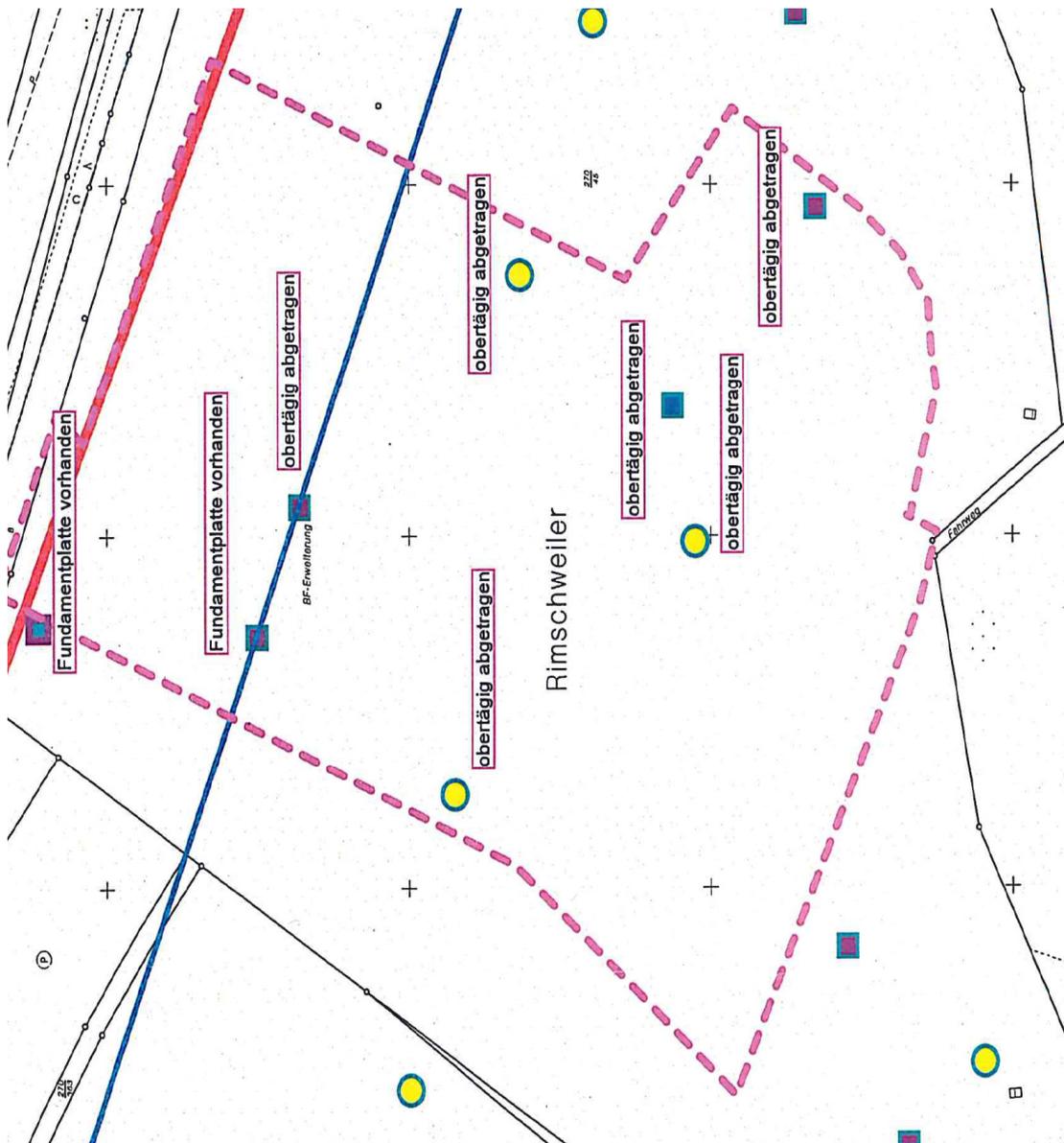
- Archäologische Funde

Dem Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege – Amt Speyer, sind Erdarbeiten rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) in der jeweils aktuellsten Fassung wird hingewiesen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet den Bauträger nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Lande-

samt für Denkmalpflege. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung der Rettungsgrabungen einzuräumen.

Die genannten Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird auf vorhandene Bunker aus dem Zweiten Weltkrieg hingewiesen. Nachfolgende Übersicht zeigt die Lage möglicher Bunker.



- Lärmschutz

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist bei ungehinderter Schallausbreitung in einem Bereich von bis zu 150 m von der Straßenachse der BAB 8 mit Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm zu rechnen, die die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärmeinwirkung

gen in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht überschreiten.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind - sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans störepfindliche Nutzungen (Büroräume, ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) geplant werden - für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
IV	40	35
V	45	40

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Der Lärmpegelbereich V umfasst den nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs, der in einem Abstand von weniger als 150m zur Straßenachse der BAB 8 liegt. Der übrige Teil des Geltungsbereichs liegt im Lärmpegelbereich IV.

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

Schlafräume nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	30 dB
Wohnräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	35 dB
Büroräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	40 dB

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang und der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist die "Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" in der aktuellsten Fassung zu beachten.

- Schutz des Mutterbodens:

Gemäß BauGB § 202 ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18915 und 19731 zu beachten.