Schriftliche Festsetzungen

1 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 **Art der baulichen Nutzung**
Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Fremdenverkehr" festgesetzt.

1.1.1 Sondergebiet „A"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)

Zulässig sind:
- 12 Wohnungen zuzüglich 4 Betriebswohnungen.
- Mehrgenerationenwohnen und Betreutes Wohnen.
- Praxen freier Berufe aus dem tiermedizinischen und therapeutischen Spektrum, die gleichzeitig Bezug zu Pferden haben.
- Gewerbliche und nicht gewerbliche Tätigkeiten auf dem Gebiet des Pferdesports und der Pferdewirtschaft.
- Je eine Bäckerei, Schmiede, Schreinerei und Einzelhandelsgeschäft zur Vermarktung bäuerlicher Produkte.
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.
- Schank- und Speisewirtschaften incl. Freibewirtschaftung (Biergarten), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie die für den Betrieb erforderlichen Einrichtungen und Nebenanlagen.
- Nebenanlagen analog § 14 Abs. 1 BauNVO sowie nach § 14 Abs. 2 BauNVO, ausgenommen Windräder.

1.1.2 Sondergebiet „B"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)

Zulässig sind:
- Der Bau einer Multifunktionshalle nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Darüber hinaus sind in dieser Halle Reiteinrichtungen sowie Abstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte sowie eine Schank- und Speisegaststätte zulässig. Temporär können Messen und kulturelle Veranstaltungen abgehalten werden.
- Landwirtschaftliche Nebenanlagen, Garagen/Carports und Pferdeboxen, mit einer max. Firsthöhe von 5 m, bezogen auf den gewachsenen Boden.
- Reitplatz.

1.1.3 Sondergebiet „C"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)

Zulässig sind:
- Landwirtschaftliche Nebenanlagen, Garagen/Carports und Pferdeboxen, mit einer max. Firsthöhe von 5 m, bezogen auf den gewachsenen Boden.

1.1.4 Sondergebiet „D"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)

Zulässig sind:
- Führanlagen (Pferde). Die Lage der Führanlagen kann geringfügig (bis 10 m) verändert werden. (Firsthöhe max. 5 m, bezogen auf den gewachsenen Boden).

1.1.5 Sondergebiet „E"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)

Zulässig sind:
- ein Holzlager in der Größe von 500 m² zur Lagerung von Vor-, Zwischen- und Endprodukten aus der Herstellung von Holzpeletts/ Holzschnitzel mit einem Lagervolumen von maximal 1.500 m³. Zusätzlich ist innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche auch die Errichtung einer Anlage zur Herstellung von Holzpeletts/ Holzschnitzel zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe (höchster Punkt des Gebäudes) wird auf 5 m, bezogen auf das Gelände am jeweiligen Gebäude, festgesetzt.
- Überdachte und nicht überdachte Lagerflächen. Die maximal zulässige First- Gebäudehöhe wird auf 6 m, bezogen auf das Gelände am jeweiligen Gebäude, festgesetzt.

1.1.6 Sondergebiet „F"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)

Zulässig sind:
- Die Errichtung von Baumhäusern zum zeitlich begrenzten Aufenthalt.
- Die Errichtung eines Kletterparks.

1.1.7 Sondergebiet „G"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)

Zulässig sind:
- Standplätze zum Aufstellen von Wohnwagen oder Zelten und des jeweils dazugehörigen Kraftfahrzeuges. Als Wohnwagen gelten motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile, Motorcaravans), Wohnanhänger (Caravans) und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind. Die aktuelle Fassung der Campingplatzverordnung ist zu beachten.
- Die Errichtung der notwendigen Anlagen und Einrichtungen, die zur Versorgung des Gebietes erforderlich sind.
- Kiosk

1.2 Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.3 Flächenversiegelung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen. Zufahrtswege können asphaltiert werden, wenn das Oberflächenwasser auf Seitenstreifen versickert werden kann.

Schriftliche Festsetzungen

1.4 Wand- und Firsthöhen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die maximalen Wand- und Firsthöhen bei denkmalgeschützten Gebäuden, richten sich nach dem Bestand. Die maximalen Wand- und Firsthöhen im sonstigen Bestand (Baugebiet A) können gegenüber dem Bestand bis maximal 1,0 überschritten werden.

Bei Neuplanungen sind folgende max. Wand- und Firsthöhen festgesetzt:
- Multifunktionshalle: max. Wandhöhe 7.00 m, max. Firsthöhe 10,00 m
- Pavillon: max. Wandhöhe 4,00 m, max. Firsthöhe 7,50 m
- Kiosk: max. Wandhöhe 4,00 m, max. Firsthöhe 7.00 m

Hierbei gilt:
- Multifunktionshalle und Kiosk: Der Fußpunkt ist in Gebäudemitte der Langseite festgesetzt (Bezug natürliches Gelände) und der Hochpunkt bei der Wandhöhe ist der Schnitt von Fassadenaußenwand und Dachhaut.
- Pavillon: Der Fußpunkt ist in Gebäudemitte der westlichen Gebäudeseite festgesetzt (Bezug natürliches Gelände). Der Hochpunkt bei der Wandhöhe ist der Schnittpunkt von Fassadenaußenwand und Dachhaut.

Für die Baumhäuser im SO „F" gilt, dass die Dachhaut nicht über die Baumkrone hinausragen darf.

1.5 Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das Oberflächenwasser von Neubauten ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens
Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.
Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit der Kreisverwaltung SÜW abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist in den Unterlagen zum Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesem beizufügen.
Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter, kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit der Kreisverwaltung SÜW ist nicht zulässig.

1.6.2 Flächenversiegelung
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen (Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterrasen) – soweit keine anderweitigen Vorschriften entgegenstehen.

1.6.3 Extensivierung der Landnutzung
Die vom Neubau der Multifunktionshalle (Baugebiet B) nicht in Anspruch genommenen bestehenden Acker- und Weideflächen sind in extensives Grünland umzuwandeln (Maßnahme 3).

1.6.4 Flächengestaltung
Die unbebauten, nicht befestigten und nicht für die Pferdehaltung bestimmten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.

1.6.5 Beleuchtung
Aus Verkehrssicherheitsgründen verwendete Beleuchtungsanlagen sind möglichst niedrig anzubringen. Sie sollen vom Waldrand abgewandt und mit Natriumdampf- Hochdrucklampen ausgestattet sein. Die Anzahl der Leuchtkörper ist auf ein im Hinblick auf die Verkehrssicherheit notwendiges Minimum zu beschränken.

1.6.6 Zeitliche Vorgabe zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen
Die in Ziffer 1.6.3 – 1.6.5 aufgeführten Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Stellplatzanlage und im Anschluss an den Bau der Multifunktionshalle, des Pavillons und des Kiosks in der nachfolgenden Vegetationspause durchzuführen.

1.7 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1 Anpflanzung von Obstbäumen
Ergänzend zu den bestehenden, teils abgängigen Obstbäumen werden innerhalb des Plangebietes entlang des Liebfrauenweges insgesamt 17 Obsthochstämme gepflanzt. Es sind standortangepasste, bewährte und regionaltypische Obstgehölze zu pflanzen, zu pflegen und als eine extensiv genutzte Obstbaumallee zu entwickeln.
Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt im Mittel 10 m, der Abstand zur Wegmitte beträgt 4 m bis 5 m. Es sind Hochstämme mit einer Stärke von mindestens 14 bis 16 cm Stammumfang, gemessen ab OK. Gelände zu pflanzen. Zu verwendende Arten sind in der Anlage genannt.
Die Bäume sind dauerhaft gegen Verbißschäden an Stamm und Ästen mit einer durchgängigen stabilen Wildschutzzaunanlage als Abgrenzung zu den Weideflächen oder mit Pfahlkonstruktionen für die Einzelbäume zu sichern.
Die im Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz angegebenen Pflanzabstände sind einzuhalten, damit die Nutzung, Befahrbarkeit und Unterhaltung der Wirtschaftswege gewährleistet bleibt.

1.7.2 Anpflanzung von Laubbäumen
Südlich der Klosteranlage sind entsprechend dem Planeintrag 4 Laubbäume zu pflanzen.

1.7.3 Stellplätze
Die Stellplätze (südwestlicher Teil) sind mit 15 hochstämmigen Laubbäumen (regionaltypische standortgerechte Baumarten) zu bepflanzen.

Schriftliche Festsetzungen

1.8 Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.8.1 Schutz und Erhalt von Einzelbäumen
Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind durch regionaltypische standortgerechte Obstbaumarten in räumlicher Nähe zu dem bestehenden Standort zu ersetzen.
Während der Baumaßnahmen sind die Baumhochstämme vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

1.9 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.9.1 Anpflanzung von Obstbäumen (Maßnahme 4)
Ergänzend zu den bestehenden, teils abgängigen Obstbäumen, werden beidseitig zum Liebfrauenweg und dem als Markierungslinie des NSG „Haardtrand-Steinbühl" bestimmten Weg nordwestlich des Bestandsgebäudes, insgesamt 35 Obsthochstämme außerhalb des Plangebietes gepflanzt.
Die als M 4 im Maßnahmenplan gekennzeichneten Anpflanzungen sind als standortangepasste, bewährte und regionaltypische Obstgehölze zu pflanzen, zu pflegen und als eine extensiv genutzte Obstbaumallee zu entwickeln.
Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt im Mittel 10 m, der Abstand zur Wegmitte beträgt 4 m bis 5 m. Es sind Hochstämme mit einer Stärke von mindestens 14 bis 16 cm Stammumfang, gemessen ab OK. Gelände zu pflanzen. Zu verwendende Arten sind in der Anlage genannt.
Die Bäume sind dauerhaft gegen Verbißschäden an Stamm und Ästen mit einer durchgängigen stabilen Wildschutzzaunanlage als Abgrenzung zu den Weideflächen oder mit Pfahlkonstruktionen für die Einzelbäume zu sichern.

1.9.2 Extensivierung der Landnutzung (Maßnahme 7)
Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wurde die Umgestaltung intensiv genutzter Weinbergflächen, Flurstücknummer 4516/1 innerhalb des Naturschutzgebietes „Haardtrand – Steinbühl", in extensiv genutztes Grünland umgesetzt.
Die Flurstücknummer 4516/1 innerhalb des Naturschutzgebietes „Haardtrand – Steinbühl" ist langfristig vom Gut Liebfrauenberg gepachtet. Das Flurstück wurde langjährig als Weinberg intensiv genutzt. Die Gesamtfläche wird nun als extensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

1.9.3 Extensivierung der Landnutzung (Maßnahme 8)
Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, ist die Umgestaltung intensiv genutzter Weinbergflächen, Flurstücknummer 4522 und 4523/1 innerhalb des Naturschutzgebietes „Haardtrand – Steinbühl", in extensiv genutztes Grünland notwendig.
Die Flurstücknummern 4522 und 4523/1 innerhalb des Naturschutzgebietes „Haardtrand – Steinbühl" ist langfristig vom Gut Liebfrauenberg gepachtet. Die Flurstücke wurden langjährig als Weinberg intensiv genutzt. Die Gesamtfläche ist als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften.

1.9.4 Pflanzung eines Waldsaumes (Maßnahme 9)
Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde für die Rodung einer 2.913 qm großen Waldfläche (Genehmigungsbescheid vom 23.10.2012, Forstamt Annweiler) im Westen des Plangebietes die Errichtung eines Waldsaumes auf der gerodeten Fläche sowie ein Voranbau im Gemeindewald Birkenhördt in der Abteilung Höllenpfuhl durchgeführt. Der errichtete Waldsaum, der sich u.a. im Nordwesten der gerodeten Fläche auf Flurstück 3669/3 befindet, schließt dort direkt ab dem Geländeknick an die als „Sondergebiet" beplante Fläche an und darf weder überbaut noch einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden, sondern ist als solcher zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften

2 **Örtliche Bauvorschriften**

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

2.1.1 Dachformen
Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Krüppelwalmdächer. Für untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile (z.B. Garagen, Lagergebäude, Nebengebäude nach § 14 BauNVO oder Abschleppungen über Eingängen) kann außerdem das Pultdach errichtet werden. Für den Pavillon und das Kiosk ist auch ein Zeltdach zulässig.

2.1.2 Dachneigung
Die Grenzwerte für die Dachneigungen von Hauptgebäuden betragen mindestens 30° und höchstens 55°. Untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile (z.B. Garagen, Lagergebäude, Nebengebäude nach § 14 BauNVO oder Abschleppungen über Eingängen) können ausnahmsweise mit Dachneigungen von 15° - 30° errichtet werden. Im Sondergebiet „E" sind für die überdachten Lagerflächen Dachneigungen bis max. 15° zulässig. Die Multifunktionshalle, der Pavillon und der Kiosk erhalten Dachneigungen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

2.1.3 Dachfarbe, Dachdeckung
Zulässig sind für Hauptgebäude nur Dächer mit Ziegeln im Farbton rot bis rotbraun (RAL – K1 Nr. 2001 – 2004, 3000 – 3013). Das Dach der Multifunktionshalle kann auch als rot gestrichenes Blechdach ausgeführt werden. Vordächer können darüber hinaus auch in Glas oder Kupfer ausgeführt werden.
Solaranlagen auf dem Dach dürfen nicht auf baulichen Anlagen oder Anlageteilen errichtet werden, die denkmalgeschützt sind.

2.1.4 Fenster, Schaufenster, Tore
Fenster und Schaufenster sind überwiegend nur hochformatig zulässig (Ausnahme: untergeordnete Fenster). Eine Addition mehrerer Fenster und Schaufenster mit Zwischenpfeilern ist möglich.

2.1.5 Fassaden
Die Fassaden der baulichen Anlagen in den Baugebieten „B" und „E" sind überwiegend in Holz auszuführen.

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Im Baugebiet „E" sind Einfriedungen bis max. 3.50 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist das vorhandene Gelände.

Hinweise

3 **Hinweise**

3.1 Archäologische Denkmalpflege
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Weiterhin wird darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
Das Planungsgebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet, daher sind bei Bodeneingriffen auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten.
Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgen sollte, ist diese durch die Denkmalfachbehörde zu begleiten.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes eine denkmalgeschützte Anlage befindet und deshalb alle Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind (Umgebungsschutz).

3.2 Maßnahmen zum Bodenschutz
Erdaushub:
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.
Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:
Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.3 Naturnahe Regenbewirtschaftung
Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.
Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.
Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag - Verdunstung — Infiltration — Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.
Die Verdunstung ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.
Aufgrund der Hanglage des Geländes müssen die Versickerungsanlagen auf dem Grundstück fachgerecht ausgeführt werden, damit Überschwemmungen bei heftigen Regen verhindert werden.
Die Anlage und der Bau von Zisternen zur Gießwasserversorgung der Gärten wird aus ökologischen Gründen sehr empfohlen.

Hinweise

3.4 Geothermie
Anlagen zur Nutzung der Erdwärme (Geothermie) sind zulässig.

3.5 Altlasten und Altablagerungen
Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.6 Baugrund
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3.7 Beleuchtung des Außenbereichs
Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sollen keine Quecksilberdampf–Hochdrucklampen verwendet werden. Empfohlen werden aus ökologischen Gründen Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf – Niederdrucklampen).

3.8 Anschlüsse an die K 29 und Baumpflanzungen
Anschlussstraßen und –wege sind so anzubauen, dass die K 29 nicht durch Schmutz verunreinigt wird. Bäume dürfen nur in einem Abstand von 3 m zur K29 (Fahrbahnrand) gepflanzt werden.

3.9 Grundwasserschutz
Die Anlagen sind so zu betreiben (Pferdehaltung, Dunglage, Lagerungen etc.), dass eine Verunreinigung des Untergrundes ausgeschlossen ist.
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3.10 Radonbelastung
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, mit intensiver Bruchtektonik in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.
Wenn möglich sollten die Ergebnisse der Radonmessungen dem LGB mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können. Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);

Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.
Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

3.11 Starkregenereignisse
Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.
Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.
Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.
Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.

3.12 Trinkwasserversorgung, Müllstandplätze, Pferdemist
- In dem Gebiet besteht die Möglichkeit das anfallende Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. In solchen Fällen ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Stadt stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.
- Wir empfehlen bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen darauf zu achten, dass es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt, es empfiehlt sich Ringleitungen (keine Stichleitungen) zum Pavillon und zur Multifunktionshalle und zu verlegen.
- Unter dem Punkt 5 der Begründung werden die Planungsziele ausgelistet. Bei allen Zielen welche mit der Hygiene (Trinkwasser, Camping, Wohnmobilstandplatz mit Ver- und Entsorgung, Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Gastronomie, usw.) zu tun haben, ist das Gesundheitsamt in die Planungen mit einzubeziehen.

Hinweise

- Müllstandplätze: Standplätze für Biomülltonnen sind zwar nicht Regelungsbestand der Bauleitplanung. Allerdings empfehlen wir aus siedlungshygienischer Sicht die „Hinweise" folgendermaßen zu ergänzen: „Die Standplätze für Bio- und Hausmülltonnen sollen an schattigen Stellen, geschützt vor direkter Sonnenbestrahlung und abseits von Wohnräumen eingerichtet werden".
- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Lagerung vom Pferdemist in geeigneten Betonwannen durchgeführt wird. Des Weiteren ist zu prüfen, ob bei einer Dungstätte für Pferdemist eine Jauchegrube notwendig ist. Hinweise dazu unter folgendem Link: https://wvvw.lwk-dp.de/fileadmin/importinewsimport/files/Beratung/BuT/2012 12 15 Artikel Wickert Dunglagerung.pdf. Weiterhin empfehlen wir dem Betreiber der Anlage dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionen welche durch die Lagerung des Pferdemists für die Menschen, welche sich dort aufhalten, erträglich bleiben.

3.13 Abwasserbeseitigung
Es wird darauf hinweisen, dass Niederschlagswasser nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden darf.
Anschlussmöglichkeit für die Einleitung der häuslichen Abwässer besteht am Ende des Hörnchenweges am Kontrollschacht 05029M03.
Bei allen Einrichtungen und baulichen Anlagen ist dafür zu sorgen, dass eine schadlose Abwasserableitung nach den geltenden Vorschriften zu erfolgen hat. Ein Öl- und Fettabscheider bei Gastronomieeinrichtungen ist vorzusehen.

3.14 Telekommunikationslinien
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle einzufordern:
Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

3.15 Bergbau/Altbergbau
Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kloster Liebfrauenberg" sowie der externen Ausgleichsflächen ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Dem Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Eisenerze in der Gemarkung Bad Bergzabern vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u. ä. liegen dem LGB nicht vor.
In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

3.16 Wald
Bei Bebauungen im Waldrandbereich (bis 35 m an den Wald), ist das Forstamt am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- SO — Sondergebiet Fremdenverkehr (§ 10 BauNVO)
- Sondergebiet Baumhäuser und Kletterpark (§ 10 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Elektrizität

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Private Grünflächen
- Zeltplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

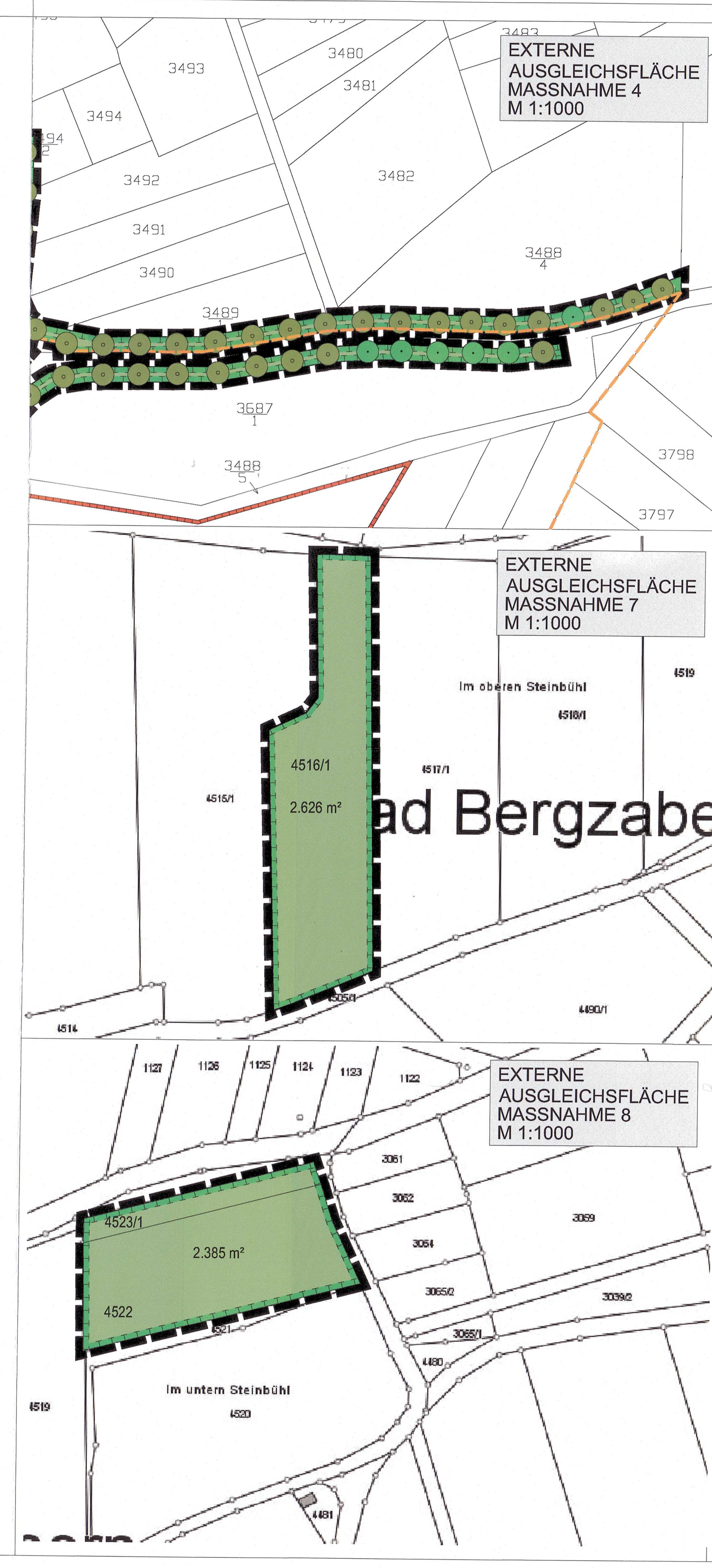
Hinweise

- NSG — Abgrenzung Naturschutzgebiet (außerhalb des Plangebietes)
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Füllschema Nutzungsschablone

SO	A-G

SO — Sondergebiet
A-G — Zuordnung zulässiger Nutzungen entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen



Verfahrensdaten

1. **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat in seiner Sitzung am **15.12.2005** gem. § 12 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kloster Liebfrauenberg" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am **21.12.2005** ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **19.12.2005** gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Das Ergebnis dieser Beteiligung wurde in der Sitzung des Stadtrates am **02.03.2006** behandelt.

3. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
Der Stadtrat hat am **15.12.2005** die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese wurde in Form einer öffentlichen Darlegung vom **02.01. bis 16.01.2006** durchgeführt.
Ort und Dauer dieser Bürgerbeteiligung wurden am **21.12.2005** ortsüblich bekannt gemacht.
Das Ergebnis dieser Beteiligung wurde in der Sitzung des Stadtrates am **02.03.2006** behandelt.

4. **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am **02.03.2006** beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am **22.03.2006** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan hat vom **30.03. bis einschl. 02.05.2006** öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **22.03.2006** über die Auslegung benachrichtigt.
Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am **24.05.2006** behandelt.

5. **Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)**
Die erneute öffentl. Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am **01.03.2018** beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am **13.06.2018** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan hat vom **21.06.2018 bis 23.07.2018** öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Bleange wurden mit Schreiben vom **18.06.2018** über die erneute Auslegung benachrichtigt.
Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am **21.02.2019** behandelt.

6. **Satzungsbeschlusss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan am **21.02.2019** mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem landespflegerischen Planungsbeitrag gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

7. **Genehmigungsvermerk:** 1. Fertigung

005–048

FERTIGUNG Genehmigt
mit Verfügung vom 07. Aug. 2019
Az. 610-13
Landau i. d. Pfalz, den 07. Aug. 2019
Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
Abt. Bauen und Umwelt
Untere Landesplanungsbehörde

Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
S. Klesy
Baudirektor

8. **Ausfertigungsvermerk:**
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungssatzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Bad Bergzabern als Satzungsgeber überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Bad Bergzabern, 20.08.2019

(Hermann Augspurger)
Stadtbürgermeister

9. **Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)**
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 04.09.19 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S 302), zuletzt geändert am 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Stadt Bad Bergzabern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Kloster Liebfrauenberg"
nach § 12 BauGB

Endfassung vom 21.02.2019

	Datum	Name	Projekt
bearbeitet	Feb. 2019	dme	07ZSO17029
gezeichnet	Feb. 2019	dme	
Maßstab 1 : 1000			Plan-Nr. SB03BP001

EDV : ... \ Autocad \ VP \ 07ZSO17029_ef_190221_Ergänz_Forst.dwg / PM_BP1000 Plangröße : 0.95 m²

Planverfasser:

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b . 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 ▪ Telefax: 0721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de