

Textliche Festsetzungen

Präambel

Durch den Bebauungsplan „Haidwaldschule“ wird der Bebauungsplan „BASF – Siedlung II“ mit Satzungsbeschluss vom 12.12.2013 im Bereich des Flurstücks 3433/1 ersetzt. Der Bebauungsplan „Haidwaldschule“ gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1 Die Fläche für Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung „Schule, Kultur und Sport“.
- 1.2 Allgemein zulässig sind
 - Anlagen für schulische Zwecke,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke.
- 1.3 Wohnungen sind nur ausnahmsweise und nur in Zuordnung und Unterordnung zu den in Festsetzung 1.2 genannten allgemein zulässigen Nutzungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe des Kanaldeckels im Kreuzungsbereich Carl-Bosch-Straße / Hüttenmüllerstraße bestimmt (siehe Darstellung des Höhenbezugspunkts in der Planzeichnung zum Bebauungsplan).

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt

- in der mit A bezeichneten Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche: 14,00 m
- in den mit B bezeichneten Teilflächen der überbaubaren Grundstücksfläche: 9,00 m

Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach mit der Oberkante Attika.

- 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf in der mit A bezeichneten Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche durch Turmaufbauten überschritten werden.

2.4 Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,

- für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einem Maß von maximal 0,9 überschritten werden.

- 2.5 Eine weitergehende Überschreitung der Grundflächenzahl ist für Flächen von Spielplätzen und Spielgeräten sowie für sonstige Flächen für das freie Kinderspiel zulässig, soweit diese gärtnerisch gestaltet sind oder mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Sand, Rindenmulch, Kiesel oder ähnlichem) versehen sind.

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

- 3.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 3.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin mit vollständig gekapseltem und nur nach unten abstrahlenden Lampengehäuse (Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen) verwendet werden.
- 3.3 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
- 3.4 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- 3.5 Rodungsarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu begrünen. Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, soweit die betreffenden Dachflächen als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege oder in einer anderen Weise genutzt werden, die nicht mit einer Dachbegrünung verträglich ist.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

B. HINWEISE

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal (Feierabendhaus und Schule der BASF-Siedlung; winkelförmige Anlage, Feierabendhaus mit Vorhalle und Uhrtürmchen sowie Brunnen im westlichen Bereich des Plangebietes), welches gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz genießt. Bauliche Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder aber in der Umgebung sind gemäß § 13 Abs. 1 DSchG genehmigungspflichtig. Zuständige Genehmigungsbehörde ist hierbei die Untere Denkmalschutzbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie (GDKE), oder bei der Unteren Denkmalbehörde beim Rhein-Pfalz-Kreis zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Satz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld-

bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vorkommen von Mauereidechsen bekannt. Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Versteckmöglichkeiten und entsprechende Habitatstrukturen der Mauereidechse (Totholzstämme, Natursteinfindlinge ...) sind im Vorlauf der Baufeldräumung aus dem Vorhabenbereich zu entfernen und müssen außerhalb des Baufeldes, innerhalb des Aktivitätsradius der Mauereidechse an geeigneter Stelle wieder eingebaut werden. Die Vergräumung kann im Zeitraum von Anfang März bis Ende April, oder Anfang August bis Anfang Oktober stattfinden. Im Nachgang ist der Baustellenbereich durch das Stellen eines Reptilienzaunes (HDPE Bahn 1,5 – 2 mm schwarz; C förmiger Aufbau mit Wölbung in Richtung Außenbereich; Aufbauhöhe mindestens 30 cm über GOK (z.B. 50 cm Zaun gebogen auf 30 cm Höhe); Erd- oder Sandschüttung im unteren Bereich als Anschluss an die GOK; alternativ vertikale Installation, mit einem Einbau des Zaunes in den Erdboden (mindestens 10 cm) und einer Aufbauhöhe von mindestens 40 cm über GOK) vor der Rückwanderung der Tiere zu sichern. Es ist darauf zu achten, dass hiernach keine Tiere im Baufeld übrig sind. Sollte dies der Fall sein, sind diese Tiere durch reptilienkundliches, fachlich qualifiziertes Personal mit nachgewiesener Fangerfahrung zu erfolgen.
- Als Ausgleich des Habitatverlust der Mauereidechse sind Habitatstrukturen auf den Grünflächen östlich der Turnhalle zu installieren. Pro Habitatstruktur ist eine Mindestfläche von 3 m² vorzusehen. Als Steinmaterial sind Natursteine in einer Körnung von 10 – 40 cm vorzusehen. Auf eine ausgewogene Mischung ist zu achten. Der Steinmischung ist etwa 10 – 20 % der Erde beizumischen, die bei der Auskofferung des Bereichs anfällt. Die Fläche ist auf eine Tiefe von mindestens 50 cm auszukoffern bevor die Steinschüttung aufgebracht wird um Überwinterungsbereiche zu schaffen. Die Höhe der Steinschüttung über der Geländeoberkante sollte ca. 0,8 – 1 m betragen.
- Für die Einsaat der Vegetationsflächen ist Saatgut mit einem hohen Kräuter- und Wildblumenanteil zu verwenden.

Umgang mit Niederschlagswasser

Bei der Neuerrichtung zusätzlicher baulicher Anlagen oder beim Ersatz der bestehenden Bebauung ist das anfallende Niederschlagwasser - vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - vorrangig auf den Grundstücksflächen zu versickern, zu verrieseln oder in Zisternen zwischen zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Dabei ist die Einhaltung der Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung

von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“ darzulegen.

Starkregengefährdung

Gemäß der im Internet veröffentlichten Sturzflutkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) kommt es im Planungsgebiet und seinem Umfeld bei extremen Starkregenereignissen zu nicht unerheblichen Wasseransammlungen.

Um Schäden am Eigentum sowie die Gefährdung von Personen zu vermeiden wird empfohlen, entsprechende bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser zu treffen (z.B. Einbau einer Rückstauklappe, hochgezogene Kellerfenster, höher gelegene Türschwellen etc.).

Dabei ist allerdings § 37 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Demnach darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zugleich auch nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Bodenschutz

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

Auffüllungen

In Bezug auf Geländeauflösungen sind

- beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in der jeweils aktuellen Fassung
- beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.