

# Ortsgemeinde Maxdorf

## Bebauungsplan „Pfalzwerke Campus“

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ausbildungszentrum, Verwaltung und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ (SO 1 und SO 2) dienen der Unterbringung von Einrichtungen der betrieblichen Aus- und Weiterbildung, der Verwaltung sowie sonstiger, gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich störender gewerblicher Anlagen.

Das Sondergebiet SO 2 dient ergänzend der Unterbringung von Wohnheimen und Wohnungen für Betriebsmitarbeiter.

- 1.2 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 „Ausbildungszentrum, Verwaltung und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ sind allgemein zulässig:

- bauliche Anlagen die der betrieblichen Aus- und Weiterbildung dienen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO als nicht wesentlich störend zu bewerten sind,
- Anlagen für den Betriebssport,

jeweils einschließlich der zugehörigen Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

Im Sondergebiet SO 2 „Ausbildungszentrum, Verwaltung und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ sind ergänzend auch Wohnheime und Wohnungen für Betriebsmitarbeiter (einschließlich der zugehörigen Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen) allgemein zulässig, die einer sonstigen zulässigen Nutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- 1.3 Im Sondergebiet SO 2 sind abweichend von Festsetzung 1.2 gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterung, Änderung und Erneuerungen von zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans vorhandenen Wohnungen, die nicht bereits auf Grundlage von Festsetzung 1.2 allgemein zulässig sind, einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zulässig. Nutzungsänderungen sind nur in allgemein zulässige Nutzung gemäß Festsetzung 1.2 zulässig.

- 1.4 Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
- jeweils einschließlich der zugehörigen Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

1.5 Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- jeweils einschließlich der zugehörigen Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

1.6 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Betriebe des Einzelhandels.

1.7 Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

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

2.1 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Höhenbezugspunktes und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist der Kanaldeckel Nr. 4085021R mit der Höhe von 95,42 m NN.

2.2 Ausnahmsweise ist für Sonderbauwerke und -bauteile, die für zulässige Anlagen erforderlich sind, aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zulässig, soweit diese auf weniger als 10 % der zulässigen Grundfläche beschränkt bleibt. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

## **3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne

Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Sonstige Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Werbeanlagen sind bis zu einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der K 2 unzulässig.

**5. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Kfz-Stellplätze sind nur über die Betriebszu- bzw. abfahrt oder über private Verkehrsflächen zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf den privaten Grundstücken sind nicht zulässig.

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

- 6.1 Der Abbruch vorhandener Gebäude sowie die Beseitigung von Gehölzen im Rahmen der Baufeldfreimachung ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zu beginnen. Ausnahmsweise ist ein späterer Beginn der Arbeiten zulässig, wenn eine fachkundige Inspektion auf Brutgeschehen ergibt, dass keine Brutstätten europäischer Vogelarten betroffen sind.
- 6.2 Mindestens 20 % der privaten Baugrundstücksflächen innerhalb des im Plan festgesetzten Sondergebiets und des Gewerbegebiets dürfen nicht versiegelt werden. Soweit diese Flächen nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser benötigt werden sind auf den Flächen naturnahe, lockere Gehölzstrukturen heimischer Arten anzulegen. Ein Drittel der Fläche ist mit mindestens einem Strauch je 2 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Für die übrigen Flächen ist ein Landschaftsrasen mit einem Mindestkräuteranteil von 30% zu verwenden.
- 6.3 Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind die nicht ständig durch Schwerlastverkehr befahrenen Verkehrsflächen, Stellplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- 6.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich nach unten abstrahlende, vollständig gekapselte oder sich nicht erwärmende Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen.

- 6.5 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.
- 6.6 Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 6 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind zudem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.
- 6.7 Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind während der Bauzeit durch einen verankerten Bauzaun oder Holzlattenzaun oder in anderer geeigneter Weise gegen Betreten, Befahren oder sonstige Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.
- 6.8 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.  
 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

**7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die privaten Verkehrsflächen im Plangebiet sind als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der im Plangebiet tätigen oder tätig werdenden Versorgungsträger festgesetzt.

**8. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 8.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden standortgerechten und heimischen Laubgehölze zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs sind Bäume durch Ersatzpflanzungen in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm, 3 x verpflanzt, und Sträucher durch Ersatzpflanzungen in der Qualität 2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe, zu ersetzen.
- 8.2 Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen und mit einer standortgerechten und heimischen Gras-Kräuter- oder Sedum-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig.

Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Oberlichter, Flächen für technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen und Dachflächen unter 10 qm Fläche.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig.

- 8.3 Wandflächen ohne Fassadenöffnungen, die nicht in anderer Weise genutzt werden (Kletterwand, Solarnutzung), sind ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.
- 8.4 Stellplatzflächen mit mehr als 6 PKW-Stellplätzen sind mit großkronigen Bäumen heimischer Arten zu überstellen. Hierzu ist je 6 PKW-Stellplätze mindestens ein Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm und dreimal verpflanzter Qualität zu pflanzen. Jeder anzupflanzende Baum ist mit einer unbefestigten Baumscheibe oder einem Pflanzbeet von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu versehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Der Erhalt vorhandener Bäume im Umfeld der Stellplätze kann auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

### **9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung von Werbeanlagen**

- 9.1 Es sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 20° Neigung zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch größere Dachneigungen zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern ist unzulässig.
- 9.3 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
- 9.4 Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 5 m, Fahnenmasten eine Höhe von 10 m gemessen über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

### **10. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 10.1 Als Einfriedungen der Grundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern (auch über 2 m Höhe) zugelassen werden. Darüber hinaus sind lebende Hecken als Einfriedungen zugelassen.
- 10.2 Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

## C. HINWEISE

### Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in der jeweils aktuellen Fassung 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.
2. Der Hinweis auf die Regeln des Denkmalschutzes entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.  
 Insbesondere Erdarbeiten sind vor Beginn schriftlich der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.
4. Bauarbeiten, die Eingriffe in den Boden beinhalten müssen rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden, damit die Erdarbeiten gegebenenfalls überwacht werden können.

Grundsätzlich ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### Grundwasserstände / Bauwasserhaltung

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird daher empfohlen, die Bauvorhaben den Grundwasserverhältnissen anzupassen und Keller und Tiefgaragen wasserdicht auszuführen.

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.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig.

### **Bodenschutz**

Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

### **Auffüllungen/Abbruchmaterial**

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 ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (ErsatzbaustoffV) in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

### **Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht gänzlich auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Zur Vermeidung einer Zerstörung von (besetzten) Fortpflanzungsstätten, zum Schutz der Brutvögel und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01.10. bis

einschließlich 28.02. zu roden.

Der Verlust von Nisthöhlen durch die Entfernung von Gehölzen ist durch künstliche Nisthilfen zu ersetzen. Nach den Befunden sind mind. 20 Nisthilfen verschiedener Art (10 Vollhöhlen mit unterschiedlich großen Einfluglöchern, 10 Halbhöhlen) erforderlich. Die Nisthilfen sind noch vor den Bestandsrodungen auszubringen. Geeignete Standorte sind alle im Geltungsbereich verbleibenden Gehölze und die im Nordwesten anschließenden Waldparzellen, Ufergehölze etc. Die Aufhängung kann zerstreut in größeren Abständen (10 – 20 m) oder auch gruppiert erfolgen.

### **Baumschutz**

Sofern bei der Herstellung der Baufelder in den Wurzelraum von Bäumen eingegriffen wird, sind die einschlägigen Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ und RAS – LP 4 „Baumschutz auf Baustellen“ anzuwenden.

### **Regenwasserbewirtschaftung**

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.

### **Baubeschränkungszone entlang der K 2 / Freihalten Lichtraumprofil / Sichtdreieck**

Bis zu einem Abstand von 30 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 2 bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Das Lichtraumprofil der K 2 ist dauerhaft freizuhalten. Bei Neupflanzungen von Bäumen im Plangebiet sind die Abstände der RPS 2009 einzuhalten.