

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Innerhalb des Sondergebiet "SO 1" sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal 120 Gastzimmern einschließlich zugehöriger Nebenräume und Räume für Versammlungen und Seminare
- Schank- und Speisewirtschaften mit maximal 240 Sitzplätzen in den Gasträumen.

1.2 In Zuordnung und Unterordnung zu den in Absatz 1 genannten zulässigen Nutzungen sind weiterhin zulässig:

- Lager- und Büroräume
- Wohnungen für Betriebsinhaber sowie sonstige Mitarbeiter, allerdings nur bis zu einem Anteil von 5 % der Geschossfläche.
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen
- Stellplätze und Garagen sowie sonstige private Verkehrsflächen.

1.3 Im Sondergebiet "SO 2.1" sind Anlagen für den Wassersport einschließlich zugehöriger Nebenanlagen zulässig. Schank- und Speisewirtschaften, bauliche Anlagen zur Ausgabe von Speisen und/oder Getränken sowie eine Wohnnutzung sind unzulässig.

1.4 In der öffentlichen Grünfläche „Badestrand“ sind sanitäre Anlagen sowie eine Schank- und Speisewirtschaft in Zuordnung und Unterordnung zum Badestrand zulässig. Eine Wohnnutzung ist unzulässig.

1.5 Start- und Landeplätze für Hubschrauber sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Im Sondergebiet SO 1 darf die Fläche zwischen den beiden festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile überbaut werden.

3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO)

3.1 Die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind nicht auf die maximal zulässige Grundfläche anzurechnen.

3.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ist am Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut zu ermitteln. Sie beträgt für 2/3 der Gebäudelänge

im SO 1 104,90 mNN

im SO 2.1 94,30 mNN

in der öffentlichen Grünfläche „Badestrand“ 93,40 mNN

3.3 Die maximal zulässige Firsthöhe ist am höchsten Punkt der Dachhaut zu ermitteln. Sie beträgt

im SO 1 108,90 mNN

im SO 2.1 95,80 mNN

in der öffentlichen Grünfläche „Badestrand“ 94,90 mNN

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

4.1 Die Fläche für Stellplätze "St 1" ist dem Sondergebiet SO 1 zugeordnet.

4.2 Die Fläche für Stellplätze "St 2" ist dem Sondergebiet SO 2 zugeordnet.

4.3 Innerhalb der Sondergebietsfläche SO 1 sind Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

4.4 Innerhalb der Sondergebietsfläche SO 2 sind nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Maximal 10 Stellplätze sind innerhalb der Sondergebietsfläche SO 2.1 zulässig. Im Übrigen sind Stellplätze nur innerhalb der Fläche für Stellplätze „St 2“ zulässig.

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

5.1 Auf der Ost- und Nordseite um die Stellplatzanlage St 1 ist ein Erdwall in einer Höhe von mindestens 1,00 m über Oberkante Stellplätze anzulegen.

5.2 Als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen dürfen im gesamten Planungsgebiet nur Natriumdampf-Niederdrucklampen mit einer Höhe von

maximal 10 m verwendet werden. Kugellampen sind unzulässig.

- 5.3 Die Stellplatzanlage „St 2“ nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht beleuchtet werden.
- 5.4 Innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind Veränderungen der natürlichen Geländehöhen durch Aufschüttungen unzulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Leitungsrechte werden zugunsten des Betreibers der Stromfreileitungen festgesetzt.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 7.1 Innerhalb der Grünfläche G 1 sind Anlagen für den Wassersport in Form von Bootslegeplätzen, Steganlagen und maximal einer Slip-Anlage zulässig. Flächenversiegelungen sind mit Ausnahme der Fläche für einen Steg sowie für eine Slip-Anlage unzulässig.

Die nicht für Anlagen für den Wassersport benötigten Flächen sind zu 20 % mit Gehölzen

- einem standortgerechten und heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe)
- einem standortgerechten und heimischen Laubbaum II. Ordnung je 50 m² (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe)
- einem standortgerechten und heimischen Laubbaum I. Ordnung je 100 m² (3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) bzw. ein regionstypischer Obstbaumhochstamm

zu bepflanzen.

Alle sonstigen Flächen sind als extensive Wiesenflächen mit einem Mindestkrautanteil von 20 % anzusäen.

- 7.2 Innerhalb der Grünfläche G 2 ist die vorhandene Gartenanlage mit ihrem Gehölzbestand zu erhalten.
- 7.3 Innerhalb der Grünfläche G 3 ist der vorhandene Gehölzbestand mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.
- 7.4 Die Grünflächen G 4 sind mit
- einem standortgerechten und heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0

- 1,5 m Höhe)

- standortgerechten und heimischen Laubbäumen erster Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) und zweiter Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) im Wechsel mit nicht mehr als 6 – 8 m Zwischenraum

zu bepflanzen.

7.5 In den Grünflächen G 5 sind auf maximal 15 % der Fläche bauliche Anlagen für Sport- und Erholungsanlagen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen in Zuordnung zum Sondergebiet "SO 1" zulässig. Unzulässig sind:

- Tontaubenschießanlagen
- Schießstände
- Tribünen
- Motorsportanlagen
- Parcours für motorbetriebene Fahrzeuge aller Art
- Modellflugplätze

Bauliche Anlagen für eine Tierhaltung sind nur zulässig, wenn dadurch eine extensive Beweidung der Flächen sichergestellt ist.

7.6 Die Grünflächen G 5 sind zu 15 % dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen in einer Pflanzdichte gemäß Festsetzung 7.4 zu begrünen. Alle sonstigen Flächen sind – soweit sie nicht für Sport- und Erholungsanlagen bzw. als Wege genutzt werden - als extensive Wiesenflächen mit einem Mindestkrautanteil von 20 % anzusäen und je 200 m² mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) zu bepflanzen.

7.7 Die Grünfläche G 6 ist als extensive Schilfwiese zu entwickeln.

7.8 Mit Ausnahme der Flächen G 1 sind in allen sonstigen Grünflächen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind - soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Verkehrsflächen liegen - zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung von standortgerechten und heimischen Laubbäumen (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm) zu ersetzen.

7.9 Bei allen Pflanzungen sind die im Plan festgesetzten Leitungsschutzstreifen von Baumpflanzungen und Pflanzungen hochwachsender Sträucher (Endwuchshöhe > 3 m) frei zu halten.

7.10 Die im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m dauerhaft von Bepflanzungen frei zu halten.

- 7.11 Im SO 1 ist je 6 Stell- bzw. Parkplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.
- 7.12 Flachdächer sind - soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke des Substrataufbaus beträgt 10 cm.
- 7.13 Die Neupflanzungen sowie die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen entlang der im Plan festgesetzten Verkehrsfläche wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

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

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 9.1 Im Sondergebiet SO 1 ist das Gebäude U-förmig oder H-förmig anzulegen. Die maximal zulässige Breite der seitlichen Gebäudeflügel beträgt je 20 m.
- 9.2 Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° bis 38° zugelassen. Die Dachneigung ermittelt sich bei Mansarddächern aus der Neigung der Verbindungslinie zwischen Traufe und First. Im Bereich SO 1 sind zusätzlich für maximal eingeschossige Gebäudeteile auch Flachdächer zulässig.
- 9.3 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 9.4 Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

10. Gestaltung der Stellplätze

- 10.1 Innerhalb der Fläche für Stellplätze "St 1" sind bis zu einer Gesamtzahl von 150 die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Bei Realisierung von mehr als 150 Stellplätzen sind alle weiteren Stellplätze als Schotterrasenfläche oder unbefestigt anzulegen.

10.2 Innerhalb der Fläche für Stellplätze "St 2" sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Parkplätze“ sind bauliche Stellplatzbefestigungen mit Ausnahme von Schotterrasen unzulässig.

11. Einfriedungen

11.1 In den Sondergebieten sind Einfriedungen nur als Hecken sowie als begrünte Metall- oder Holzzäune in einer Maximalhöhe von 1,80 m zulässig.

11.2 Im Bereich der Grundstückszufahrten (Toranlagen) ist auch die Verwendung von Metall und Mauerwerk zulässig

11.3 In den Grünflächen sind Einfriedungen nur ausnahmsweise in Verbindung mit einer Tierhaltung zulässig.

C. HINWEISE

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der bestehende Höhenbolzen im Bereich „SO 1“ an der Mauer westlich des Herrenhauses mit einer Höhe von 91,92 mNN

Baugrund

Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

Altablagerungen

Im Bereich des Hofgutes Scharrau befindet sich eine registrierte Altablagerung. Die Abgrenzung der Altablagerung kann der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Sämtliche Erdarbeiten im Bereich der registrierten Altablagerung sind gutachterlich zu begleiten. Der detaillierte Umfang von gutachterlichen Begleitmaßnahmen ist mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, im Vorfeld abzustimmen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, oder die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Niederschlagswasser

Das innerhalb des Planungsgebietes anfallende Niederschlagswasser ist – soweit angesichts der gegebenen Untergrundverhältnisse möglich sowie vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - zurückzuhalten und breitflächig zur Versickerung zu bringen oder zu verwerten. Der Entwässerungsnachweis ist mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.

Hochwasserschutz

Bei seltenen Hochwasserereignissen ist eine Überflutung der Zufahrtsstraße zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in einem durch bauliche Hochwasserschutzanlagen gegen Rheinhochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 200 Jahren) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Planungsgebiet überflutet wird. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen.

Wasserrechtliche Genehmigungspflichten

Bauliche Anlagen und Veränderungen der Erdoberfläche im 40 m-Streifen entlang des Ufers des Silbersees und der Isenach sind wasserrechtlich genehmigungsbedürftig

Keller

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Dies gilt insbesondere für Keller mit einem geringeren Abstand als 6 m zur nächstgelegenen Versickerungsfläche.

Zur Minderung des Schadensrisikos bei Hochwasserereignissen bzw. bei Druckwasseranfall wird empfohlen, dass technische Anlagen generell nicht im Keller untergebracht werden sollen.

Bauverbots-/ Baubeschränkungszone parallel der K 1

Für Leitungsverlegungen im Straßeneigentum bzw. in der Bauverbots-/ Baubeschränkungszone von 15 m / 30 m parallel der K1 ist mit dem Landesbetrieb Mobilität, Amt Speyer, eine vertragliche Regelung zu treffen bzw. Erfordert vorab die Erteilung einer anbaurechtlichen Genehmigung. Dem LBM sind rechtzeitig vor Verlegung die erforderlichen Unterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

Leitungsschutzstreifen

Die festgesetzte Nutzung der Fläche ST 2 im Schutzstreifen der Elektrofreileitung ist erst dann zulässig, wenn die schriftliche Zustimmung der Pfalzwerke AG dazu vorliegt, dass der erforderliche Sicherheitsabstand zur Elektrofreileitung eingehalten wird. Weiterhin ist vor der Freigabe der Fläche ST 2 für den Verkehr die Elektrofreileitung auf Mehrfach-Isolatorketten umzurüsten und die Pfalzwerke AG hiermit zu beauftragen.

Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Rodung von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderer Gehölze im Plangebiet grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar zulässig.

Im Planungsgebiet sind Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten sowie von Zauneidechsen nicht auszuschließen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Vor Eingriffen in den Boden ist während der Sommermonate eine Untersuchung auf Eidechsenvorkommen durchzuführen. Sofern Eidechsen festgestellt werden, wird eine Umsiedlung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises erforderlich.
- Vor Rodungen von Bäumen sind diese fachgutachterlich auf Baumhöhlen, die als Winterquartier für Fledermäuse in Betracht kommen, zu untersuchen. Sollte eine Besiedlung festgestellt werden, sind die weiteren Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises abzustimmen.
- Vor dem Abbruch von Gebäuden sind diese ebenfalls fachgutachterlich auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Sollte eine Besiedlung festgestellt werden, sind die weiteren Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises abzustimmen.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Erle	Alnus glutinosa
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumweiden	Salix spec.
Flatterulme	Ulmus laevis

Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

Sträucher:

Faulbaum	Frangula alnus
Wildrosen	Rosa spec.
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Strauchweiden	Salix spec.
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana