

Bebauungsplan

Fronhof II – 1. Teiländerung

Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Stadt Bad Dürkheim

Mannheimer Str. 24
67098 Bad Dürkheim

Textliche Festsetzungen

Fassung: Entwurf zur formellen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 31.05.2026

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) 36245-0

Textliche Festsetzungen		
Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Planzeichnung) gelten folgende textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.		
B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen		
Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB		
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
1.1	<p><u>Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“</u></p> <p>Das in der Planzeichnung festgesetzte Sonstige Sondergebiet wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, deren Hauptsortiment überwiegend aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere Nahrungs- und Genussmitteln, besteht und die nach Art und Umfang geeignet sind, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen (Lebensmittelvollsortimenter). Neben dem Lebensmittelvollsortimenter ist ein Betrieb des Bäckereihandwerks mit Ladenverkauf als untergeordnete Ergänzungsnutzung zulässig, sofern dieser innerhalb desselben Gebäudes untergebracht ist und dem Versorgungscharakter des Sondergebietes dient.</p>	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
1.2	<p>Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche (VKmax) von 1.800 m² und einer Mindestgröße der Gesamtverkaufsfläche (MindestVK) von 1.200 m². Die Verkaufsfläche des zulässigen Betriebes des Bäckereihandwerks ist in die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche (VK max) von 1.800 m² einzurechnen. Sie darf für sich genommen höchstens 50 m² betragen.</p> <p>Die Verkaufsfläche umfasst alle Flächen, die dem Kunden zugänglich sind und der Präsentation, dem Verkauf oder der Abwicklung des Warenverkaufs dienen. Hierzu zählen insbesondere die Verkaufsräume einschließlich der Gänge, Kassenzonen, Vorkassenzonen sowie Windfang- und Eingangsbereiche und gastronomisch genutzte Flächen (Sitz- und Aufenthaltsbereiche ausschließlich im inneren des Gebäudes). Nicht zur Verkaufsfläche gehören Lagerflächen, Büro- und Sozialräume sowie sonstige nicht dem Kunden zugängliche Betriebsflächen.</p>	

1.3

Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche sind Waren aus dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Dürkheim allgemein zulässig. Ergänzende Randsortimente sind nur zulässig, soweit sie dem Hauptsortiment funktional zugeordnet und diesem gegenüber in Umfang und Bedeutung untergeordnet sind. Die Gesamtfläche aller Randsortimente darf 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche, mithin höchstens 180 m², nicht überschreiten. Innerhalb dieses Rahmens gelten folgende Einschränkungen:

a) Nahversorgungsrelevante Randsortimente (insbesondere Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts) dürfen zusammen höchstens 50 % der zulässigen Randsortimentsverkaufsfläche, mithin höchstens 90 m², einnehmen.

b) Innenstadtrelevante Randsortimente (gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bad Dürkheim) sind je Sortimentsgruppe auf höchstens ein Drittel der zulässigen Randsortimentsverkaufsfläche, mithin höchstens 60 m² je Sortimentsgruppe, begrenzt.

Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten oder innenstadtrelevanten Sortiment als eigenständiges Hauptsortiment sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment sind unzulässig. Dies gilt nicht für den zulässigen Betrieb des Bäckereihandwerks.

Sortimentsliste der Stadt Bad Dürkheim (Fassung 29.10.2024)

Nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente	
Warengruppe	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungsmittel	Alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren, etc.) frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren
Drogeriewaren / Kosmetikartikel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren im Einzelfall gehören hierzu auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Blumen (als Randsortiment)	Schnittblumen, Topfpflanzen, Gestecke
Bücher / Schreibwaren (als Randsortiment)	Zeitungen und Zeitschriften

Innenstadtrelevante Sortimente	
Warengruppe	Beispiele zur Erläuterung
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademoden, Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/ Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.Ä., hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Antiquitäten, Wohneinrichtungsbedarf
Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren	Schreibwaren und Büroartikel aller Art (außer Büroeinrichtung), Papier, Sortimentsbuchhandel, Zeitschriften
Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel	Unterhaltungselektronik wie z.B. Rundfunk- und Fernsehgeräte, HiFi-Anlagen, Video- und Audiosysteme, Videokameras und Fotoartikel, Spielekonsolen, Unterhaltungssoftware, Computer- und Videospiele, Computer aller Art und Computerzubehör sowie Peripheriegeräte (Bildschirme, Drucker, Tastaturen und sonstige Eingabegeräte, Festplatten u.Ä.), Software einschl. Computerspiele, Navigationsgeräte
Spielwaren / Sportartikel / Musikalienhandel	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Sammlerbriefmarken und Münzen, Musikinstrumente und Zubehör
Foto / Optik	Fotoapparate und Videokameras, Fotoartikel und -zubehör, optische Geräte, Ferngläser, Brillen, Hörgeräte u.Ä.
Kunst / Antiquitäten	Kunst, Antiquitäten
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, ...), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs
Uhren / Schmuck	Uhren, Zubehör, Schmuck, Modeschmuck
Baby- / Kinderartikel	Babybekleidung, Babyspielwaren, Babymöbel, Kinderwagen
Blumen	Schnittblumen, Topfpflanzen, Gestecke
Gesundheitsartikel / Sanitätswaren	Salben, Bandagen, Gymnastikgeräte

Nicht-innenstadtrelevante Sortimente		
Warengruppe	Beispiele zur Erläuterung	
Nahrungs- und Genussmittel	Spirituosen, Getränke	
Bekleidung	Bekleidung für berufliche Tätigkeiten, Arbeitsschutzbekleidung	
Einrichtungsbedarf	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware)	
Baumarktspezifische Waren	Maschinen und Werkzeuge, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fenster, Türen,...), Eisenwaren, Beschläge, Elektroartikel und -installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen und Zubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf und Gartengeräte, einschl. Freilandpflanzen, Kamine und Kachelöfen, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; Kfz und Motorradzubehör	
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen...), und sonstige Elektrohaushaltsgeräte außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“	
Sport / Camping	Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote	
Zooartikel, Tiernahrung, Tiere	Zoologischer Bedarf	
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.
2.1	<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
2.1.1	Die Grundflächenzahl wird durch Planeinschrieb zeichnerisch festgesetzt.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
2.1.2	Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,82 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO
2.2	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.2.1	Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GHmax) ist gemäß Planzeichnung festgesetzt. Maßgeblich ist die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der baulichen Anlage.	
2.2.2	Als untere Bezugsebene für die Bestimmung der Gebäudehöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt. Dieser entspricht der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) und liegt bei einer Höhe von 145,10 m über NHN. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf um maximal 0,30 m vom Höhenbezugspunkt abweichen.	§ 18 Abs. 1 BauNVO

3	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
3.1	Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Längenbeschränkung der offenen Bauweise findet keine Anwendung. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
4.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.	§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO
5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m
5.1	Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Fahrradstellplätze sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5.2	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig.	§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
5.3	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind auf Dachflächen baulicher Anlagen allgemein zulässig. Sie gelten nicht als Nebenanlagen im Sinne dieser Festsetzung und bleiben von den vorstehenden Regelungen unberührt.	§ 14 Abs. 3 BauNVO
6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
6.1	Die aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtflächen sind gem. Planeintrag festgesetzt. Diese sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung etc.) über 0,80m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.	
7	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7.1	Die Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen erfolgt in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien.	
7.2	Die zeichnerisch abgegrenzten Einfahrtsbereiche sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind durch Festsetzung der entsprechenden Planzeichen in der Planzeichnung lagemäßig bestimmt.	

8	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
8.1	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Die Flächen dienen der schadlosen Rückhaltung, Versickerung und gedrosselten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Das erforderliche Speichervolumen der Versickerungsanlagen und Retentionsräume beträgt mindestens 180 m ³ . Die wasserrechtlichen Anforderungen bleiben unberührt und sind im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nach Maßgabe der einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften nachzuweisen.	
8.2	Innerhalb dieser Flächen sind ausschließlich bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Niederschlagswasserbewirtschaftung dienen. Niederschlagswasser darf nur gedrosselt in das öffentliche Entwässerungssystem eingeleitet werden.	
8.3	Die Flächen sind als offene Retentions- bzw. Versickerungsanlagen auszubilden und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.	
9	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
9.1	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen baulicher Anlagen allgemein zulässig. Die geeigneten Dachflächen sind unter Berücksichtigung technischer und konstruktiver Erfordernisse sowie unter Wahrung der Funktionsfähigkeit der baulichen Anlagen überwiegend mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen.	
9.2	Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.	
9.3	Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflexionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zulässig.	

10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
10.1	Entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Linie ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand ist bezogen auf die Oberkante der im Plangebiet zu errichtenden Stellplatzanlage zu messen. Die Lärmschutzwand ist in geschlossener Bauweise auszuführen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.	
11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
11.1	<u>Außenbeleuchtung</u>	
11.1.1	Die Beleuchtung im Außenraum des gesamten Plangebietes ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Lichtintensität ist so gering wie möglich zu halten. Es ist nur eine insektenverträgliche Beleuchtung mit geringer Lockwirkung (Natriumdampflampen oder LED-Technik) und einer Grundausrichtung von oben nach unten zulässig. Die insektenschonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.	
11.2	<u>Stellplätze</u>	
11.2.1	Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Zulässig sind insbesondere weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen. Hiervon kann abgewichen werden, soweit aufgrund betrieblicher Anforderungen oder anderer Rechtsvorschriften eine wasserundurchlässige Befestigung erforderlich ist.	
11.3	<u>M 1 - Habitat Eidechse (CEF)</u>	
11.3.1	<p>Innerhalb der Fläche M1 ist auf einer Länge von mindestens 15,00 m, einer Höhe von mindestens 1,20 m und einer Tiefe/Breite von mindestens 1,00 m eine südexponierte Habitatwand herzustellen.</p> <p>Die Habitatwand ist entweder als unverfugte Naturstein-Trockenmauer oder als mauerartig gesetzte Naturstein-Gabione auszuführen. Bei Ausführung als Naturstein-Gabione gelten folgende Mindestanforderungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die sicht- und sonnenexponierte Vorderseite (Südseite) ist aus behauenen oder bruchrauen Sandsteinen oder vergleichbar geeigneten Natursteinen mauerartig zu setzen. Die Zwischenräume sind 2-3 cm mit sandigem Material zu verfüllen. 2. Vlies, Folien, Mörtel, Beton, bindige Fugenfüllungen, Splitt, Schotter oder sonstige Materialien, die die Spalten- und Hohlraumfunktion verschließen oder unterbrechen, sind unzulässig. 	

	<p>3. Die Steine sind so einzubauen, dass dauerhaft offene Spalten, Fugen, Hohlräume, Vorsprünge und besonnte Auflageflächen entstehen.</p> <p>4. Die Spalten- und Hohlraumstruktur muss von der sonnenexponierten Vorderseite in den Innenbereich der Konstruktion hineinreichen.</p> <p>5. Die Gabionenkörbe sind so zu dimensionieren und zu befüllen, dass die Natursteinstruktur habitatprägend bleibt; der Drahtkorb darf lediglich der statischen Sicherung dienen.</p> <p>Die Habitatwand ist mit ihren untersten Steinlagen mindestens 0,50 m unterhalb der Geländeoberkante in einem mit frostunempfindlichem, drainagefähigem Schotter hergestellten Graben zu gründen. Der Graben ist nach Errichtung der Habitatwand mit durchlässigem, nichtbindigem mineralischem Material wieder anzufüllen.</p> <p>Die Habitatwand muss dauerhaft besonnt bleiben. Die Errichtung verschattender baulicher Anlagen sowie die Anpflanzung verschattender Gehölze südlich der Habitatwand sind unzulässig. Die Maßnahme ist vor Beginn der Baufeldfreimachung herzustellen.</p>	
11.4	<u>M 2 – Ausgestaltung Versickerungsmulde</u>	
11.4.1	<p>Die Versickerungsmulde ist als extensiv gepflegte, blütenreiche Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Böschungen sind mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für blütenreiche Magerwiesen anzusäen. Die Sohle ist mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für blütenreiche Feucht- bzw. Frischwiesen anzusäen. Es ist zertifiziertes, gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland zu verwenden.</p> <p>Düngung, Pflanzenschutzmittel, Oberbodenauftrag, Mulchen sowie eine Einsaat mit Landschaftsrasen sind unzulässig. Die wasserwirtschaftliche Funktion der Versickerungsmulde ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetation ist extensiv zu pflegen.</p>	
12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.1	<u>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</u>	
12.1.1	<p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zufahrten, Wege, Stellplätze, Nebenanlagen oder sonstige betriebsbedingte Nutzungen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Die Flächen sind überwiegend mit standortgerechten, heimischen und klimaangepassten Gehölzen, Gräsern oder Stauden zu bepflanzen. Ausfälle von Pflanzungen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.</p>	

12.2	<u>Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen</u>															
12.2.1	Innerhalb des Geltungsbereichs sind mindestens 33 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16–18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.															
12.3	<u>Extensive Dachbegrünung</u>															
12.3.1	Dachflächen baulicher Anlagen sind unter Berücksichtigung technischer und konstruktiver Erfordernisse sowie der Nutzung durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie extensiv zu begrünen, soweit sie hierfür geeignet sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Dies gilt für Flachdächer, flach geneigte Dächer sowie entsprechend geeignete gekrümmte Dachflächen. Die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.															
13	Artenvorschlagslisten															
13.1	Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes sind folgende nicht abschließende Artenlisten zugrunde zu legen. Außerdem wird auf die aktuelle Straßenbaumliste der GALK e.V. verwiesen.															
13.2	<table border="1"> <tr> <td><i>Acer campestre</i> 'Elegant' oder 'Elsrijk'</td> <td>Feldahorn</td> </tr> <tr> <td><i>Acer platanoides</i> 'Columnare</td> <td>Säulenförmiger Spitzahorn</td> </tr> <tr> <td><i>Fraxinus ornus</i> 'Louisa Lady'</td> <td>Blumenesche</td> </tr> <tr> <td><i>Malus tschonoskii</i></td> <td>Wollapfel</td> </tr> <tr> <td><i>Malus-Hybriden</i></td> <td>Zieräpfel z.Bsp. 'Evereste', 'Rudolph' oder 'Red Sentinel'</td> </tr> <tr> <td><i>Sorbus</i> x <i>thuringiaca</i> 'Fastigiata'</td> <td>Thüringsche Säulen-Mehlbeere</td> </tr> <tr> <td><i>Tilia cordata</i> 'Rancho'</td> <td>Amerikanische Stadtlinde</td> </tr> </table>		<i>Acer campestre</i> 'Elegant' oder 'Elsrijk'	Feldahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare	Säulenförmiger Spitzahorn	<i>Fraxinus ornus</i> 'Louisa Lady'	Blumenesche	<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel	<i>Malus-Hybriden</i>	Zieräpfel z.Bsp. 'Evereste', 'Rudolph' oder 'Red Sentinel'	<i>Sorbus</i> x <i>thuringiaca</i> 'Fastigiata'	Thüringsche Säulen-Mehlbeere	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde
<i>Acer campestre</i> 'Elegant' oder 'Elsrijk'	Feldahorn															
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare	Säulenförmiger Spitzahorn															
<i>Fraxinus ornus</i> 'Louisa Lady'	Blumenesche															
<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel															
<i>Malus-Hybriden</i>	Zieräpfel z.Bsp. 'Evereste', 'Rudolph' oder 'Red Sentinel'															
<i>Sorbus</i> x <i>thuringiaca</i> 'Fastigiata'	Thüringsche Säulen-Mehlbeere															
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde															

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen i.V.m. § 88 LBauO RLP		
1	Dachlandschaft Für bauliche Hauptanlagen sind Flachdächer sowie flach geneigte und gekrümmte Dachformen zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP
2	Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Werbestele (freistehende Werbeanlage) im Bereich der Gebietszufahrt. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung am Himmel. Werbeanlagen sind innerhalb der geltenden Bauverbotszone nicht zulässig. Dies gilt auch für Beleuchtungsanlagen, die eine Blendefahr hervorrufen. Sofern Lichtimmissionen (bspw. Blendwirkungen) auf das klassifizierte Straßennetz oder Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen nicht auszuschließen sind, sind diese im Rahmen des Bauverfahrens vom Vorhabenträger zu ermitteln und es ist dem Straßenbaulastträger ein Ausschluss verkehrssicherheitsrelevanter Beeinträchtigungen der Straße und des Verkehrs nachzuweisen. Reklame- und Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 10% je Fassadenfläche (ausgenommen der zu begrünenden Fassadenflächen) dürfen auf zwei Außenseiten des Gebäudes angebracht werden. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nicht über der Traufe hervorragen. Markenwerbung, Flaggen sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP
3	Einfriedungen Im Bereich der Einmündung der K 7 in die Friedelsheimer Straße sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Gabionenwänden bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der zu errichtenden Stellplatzanlage. Die Gabionenwände sind dauerhaft zu erhalten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP
4	Fassadengestaltung Leucht- und Signalfarben sowie stark reflektierende Materialien – außer Glas – sind unzulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP

D Nachrichtliche Übernahmen		
1	<p>Entlang der Kreisstraße K 7 ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz LStrG (15m bei Kreisstraßen, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand) zu beachten. In der gesetzlich vorgeschriebenen Bauverbotszone sind Hochbauten aller Art sowie Werbeanlagen nicht zulässig.</p> <p>Zur Errichtung von Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone (15-30m bei Kreisstraßen), bedarf es der Genehmigung bzw. der Zustimmung des Landesbetrieb Mobilität Speyer.</p>	§ 9 Abs. 6 BauGB

E Hinweise		
1	Kampfmittel	
1.1	<p>Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Eine fachgerechte Untersuchung durch entsprechende Fachfirmen, deren Kosten zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers gehen, wird empfohlen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden, der dann über die weitere Vorgehensweise entscheidet. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.</p>	
2	Bodendenkmalpflege	
2.1	<p>In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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. Absatz 1 entbindet Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 	

	<p>3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere 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.</p> <p>Außerdem wird darauf hingewiesen, 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.</p>	
3	Landesbetrieb Mobilität Speyer	
3.1	Den klassifizierten Straßen bzw. Straßeneigentum darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der klassifizierten Straßen ist weiterhin sicherzustellen.	
3.2	Negative Auswirkungen (z.B. Rauch, Staub, Dampf) auf die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straßen sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen.	
3.3	Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Abstände der RPS 2009 entsprechend zu beachten.	
3.4	Das Lichtraumprofil der K 7 / B 271 ist grundsätzlich dauerhaft freizuhalten.	
3.5	Die klassifizierten Straßen dürfen auch während der Bebauung des Gebietes nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen entstehen sind diese unverzüglich vom Veranlasser auf seine Kosten zu beseitigen.	