



ORTSGEMEINDE NEUHOFEN

Bebauungsplan „Sportzentrum II“

Textliche Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Kennzeichnungen

Vorentwurf

Fassung vom 10. Februar 2020

	ORTSGEMEINDE NEUHOFEN	
Bebauungsplan "Sportzentrum II"		
Bebauungsplan Vorentwurf 10.02.2020 bestehend aus:	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-B) Blatt 1-6
Projekt-Nr.:	Datum:	10.02.2020
KEP 985/04	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl.-Geogr. Ralf Münch
Layout:	Projektzeichner:	H. Göpfert / H. Schulzki
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de	
Plangröße:	MVV Regioplan	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

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 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Sportanlagen – „Sportzentrum II“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Sportanlagen „Sportzentrum II“ dient der Unterbringung von Freizeit-, Schul- und Vereinssportanlagen. Zulässig sind ausschließlich Sportanlagen und bauliche Einrichtungen, die dem Sportbetrieb dienen: Sportanlagen und Spielfelder, Sporthalle, Beleuchtungsanlagen, Einzäunungen und Ballfangzäune, Überdachungen für Entsorgungs- und Versorgungseinrichtungen, Hochbauten, die mittelbar oder unmittelbar der sportlichen Betätigung dienen (Vereinsheim inkl. Gaststätte, Sanitäranlagen, Umkleide, Tribüne, Lagerräume), Wege für die innere Erschließung, Fahrwege sowie Zufahrten und Stellplätze für PKWs und sonstige Grünflächen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 18, 19 BauNVO)

A.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

Im Bereich der Fläche für Sportanlagen „Sportzentrum II“ darf die Grundfläche der Hochbauten (GR) für die Vereinsgebäude (Sporthalle, Vereinsheim mit Umkleiden und Sanitärräumen) zusammen 2.450 m² nicht überschreiten.

A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in m ü. NN festgesetzt (GH_{max}).

Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigtem Dach die Dachoberkante (First) und bei Gebäuden mit Flachdach der Abschluss der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Attika).

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 1,5 m in der Höhe.

A.3 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Die mit Hochbauten für die Vereinsgebäude (Sporthalle, Vereinsheim mit Umkleiden und Sanitärräumen) überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Terrassen, überdachte Sitzbereiche, Windfang und Keller-/Lagerräume ist zugelassen.

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

Für die Stellplatzanlagen sowie deren Zufahrten ist in der Fläche für Sportanlagen die Flächenbegrenzung „Fläche für Stellplätze“ gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Stellplätze sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.5.1 Ortsrandeingrünung:

Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene standortheimische Gehölzpflanzungen mit mindestens 1 Strauch pro m² Pflanzfläche gemäß Pflanzliste III anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, 60-100 cm, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Zusätzlich ist auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ je angefangene 10,0 lfm Pflanzfläche ein standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (im Mengenanteil von jeweils 50%) als Hochstamm mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzliste II zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Grenzt die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ an den Geltungsbereich an, ist auf der angrenzenden Seite ein 1 m breiter Wiesenkrautsaum anzulegen.

A.5.2 Gestaltung der Stellplätze:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgelegten Fläche für Stellplätze sind zur Reduzierung der Flächenversiegelung die Stellplatzflächen als wassergebundene Decken, mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Öko- Fugenpflastersteinen) oder als Schotterrasen anzulegen.

Für die Pkw-Stellplätze ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze durch Anpflanzung eines Laubbaumes 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste I eine Begrünung vorzusehen. Diese Pflanzung ist vorrangig im Bereich der Stellplätze oder auf dem übrigen Grundstücksbereich anzulegen.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind als Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, mind. 4 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Im Bereich der Stellplätze muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen. Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ zu berücksichtigen.

A.5.3 Ausführung der Wege:

Fuß- und Wirtschaftswege sind mit wasserdurchlässigen, offenfugigen Belägen auszuführen.

A.5.4 Sonstige Grünflächen im Geltungsbereich:

Die unbebauten und nicht als Sportanlage, Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen sind als Grünflächen dauerhaft anzulegen, die auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen.

A.5.5 Versickerung von Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, im Geltungsbereich zur Versickerung zu bringen. Die erforderlichen Versickerungsflächen sind mit einer geeigneten standortgerechten Landschaftsrasenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine nicht vor dem 1. Juni). Das Mähgut ist zu entfernen.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

B.1 Archäologische Bodenfunde

Die zuständige Stelle (Denkmalfachbehörde: Direktion Landesarchäologie Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer) ist vor Beginn der (Bau-) Arbeiten rechtzeitig in Kenntnis zu setzen (§ 21 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz, DSchG).

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (s. o.) anzuzeigen (§ 17 DSchG).

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen; sie soll der Fortsetzung der Arbeiten, die zur Erhaltung des Fundes oder der Fundstelle unterbrochen werden mussten, zustimmen, wenn die Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde (§ 18 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

B.2 Grundwasserschutz/ Hochwasserschutz/ Baugrund

Aufgrund der Grundwasserverhältnisse sind bei den Gebäudeteilen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen die technischen Hinweise zu Bauwerkabdichtungen zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Eingriff in den Baugrund die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten sind. Sollte bei Tiefbauarbeiten eine Wasserhaltung erforderlich werden, ist hierfür rechtzeitig eine wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Sollte es Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen geben, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt (WAB) und die Untere Bodenschutzbehörde (Rhein-Pfalz-Kreis) zu verständigen. Bei Geländeauffüllungen sind die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Es wird dringend empfohlen, durch angepasste Bauweise und Nutzung auf eine Minderung der Schadensrisiken bei extremen Hochwasserereignissen hinzuwirken, da sich das Plangebiet in der Rheinniederung befindet. Das bedeutet, dass in diesem Bereich eine prinzipielle Berücksichtigung des Themas Hochwassers erforderlich ist.

Diesbezüglich wird auf die Rheindeichordnung sowie verschiedene aktuelle Publikationen zum Hochwasserschutz verwiesen.

B.3 Leitungstrassen/ Vegetation

Damit unterirdische Leitungen verlegt werden können, sind bestimmte Trassenräume freizuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen entsprechend dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der DVGW Richtlinie GW 125 zu beachten sind.

Bei der Ausführung der Bauarbeiten gelten die technischen Regeln zum „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

B.4 Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen nach BNatSchG

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die Vorgaben des besonderen Artenschutzes zu beachten. Dabei geht es vor allem darum, dass unter Schutz stehende Tiere grundsätzlich nicht getötet oder gestört werden dürfen. In diesem Zusammenhang können auch Gehölzbeseitigungen eventuell zeitlichen Beschränkungen unterliegen. Es ist deswegen anzuraten, rechtzeitig vor Beginn einer solchen Maßnahme mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzuklären, ob die einschlägigen Vorschriften eine individuelle Betroffenheit zur Folge haben. Sie könnte Restriktionen beim Bauablauf mit sich bringen, die ein vorausschauendes Vorgehen im Hinblick auf die Umsetzung der Planung erfordern.

B.5 Radonvorsorge

Gemäß Radon-Prognosekarte für das Land Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Für Räume in Untergeschossen, die zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind, sind ggfls. bautechnisch geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die eine erhöhte Radonkonzentration verhindern.

Fragen zur Geologie im betroffenen Plangebiet beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) Rheinland-Pfalz (Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz). Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

B.6 Stromversorgungseinrichtungen Pfalzwerke Netz AG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich oberirdische Stromversorgungseinrichtungen die in der Planzeichnung teilweise informatorisch ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Stromversorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Stromversorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste I: Bäume 1./2. Ordnung (mind. STU 20-25, 4xv)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer platanoides	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Corylus colurna*	Baumhasel	2. Ordnung
Quercus petraea*	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung
Ulmus-Hybride 'Regal'*	Ulme	2. Ordnung

*besonders geeignet für Anpflanzungen in Verkehrs- und Stellplatzflächen

Pflanzliste II: standortheimische Bäume 1./2. Ordnung (mind. STU 18-20, 3xv)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	1. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Quercus petraea	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur	Stieleiche	1. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung

Pflanzliste III: standortheimische Sträucher (mind. 2xv, 60-100 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball