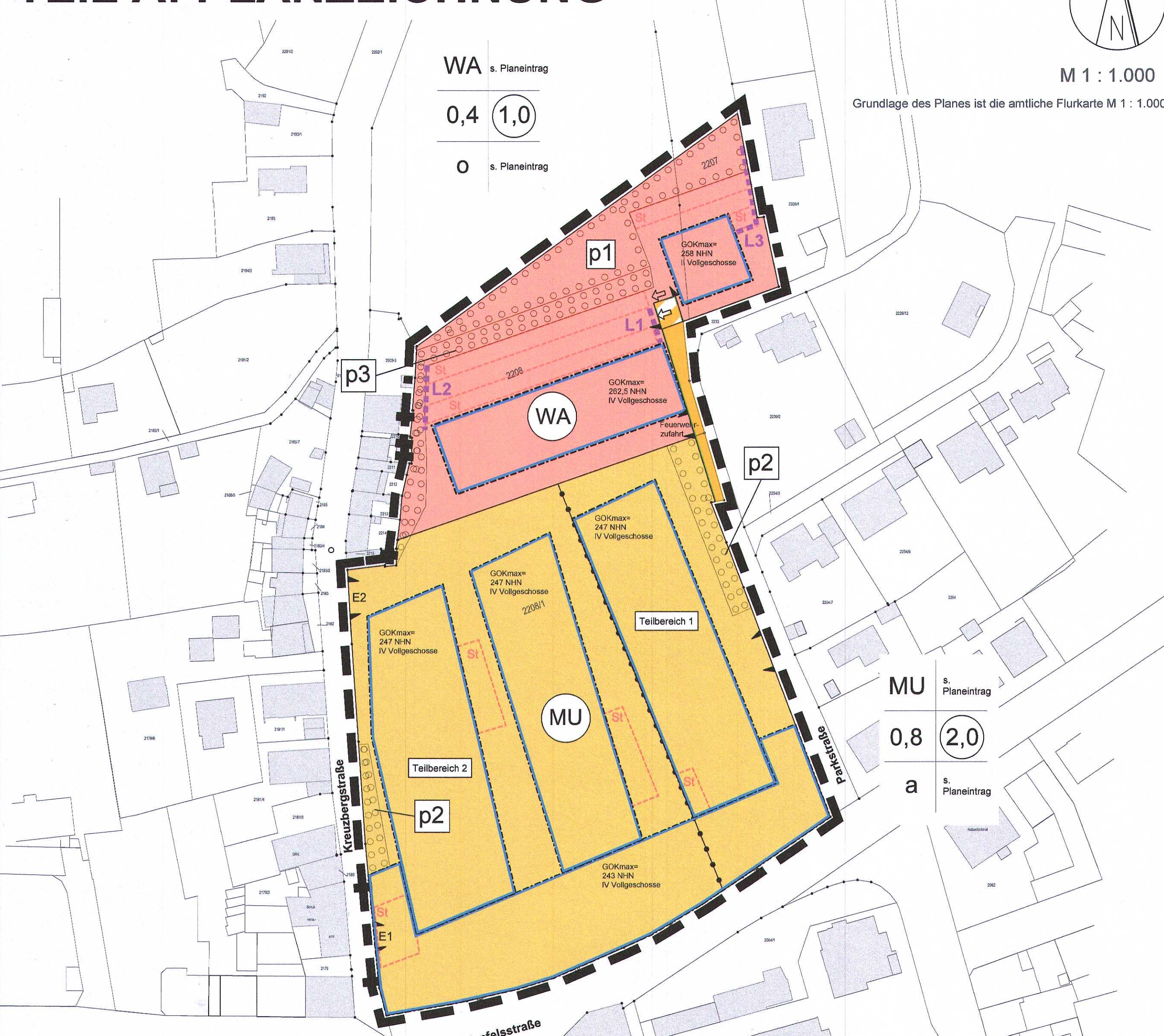


ZW 168 BEBAUUNGSPLAN "Quartier Altes Brauereigelände"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6a BauNVO)</p> <p> Allgemeines Wohngebiet (WA)</p> <p> Urbanes Gebiet (MU)</p>	<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)</p> <p>0,8 / 0,4 max. Grundflächenzahl</p> <p>2,0 / 1,0 max. Geschossflächenzahl</p> <p>IV / II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß</p> <p>243,0 Höhe baulicher Anlagen; hier: maximale Gebäudeoberkante (GOKmax)</p> <p>257,0 in m über NNH</p> <p>262,5</p>	<p>3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)</p> <p> offene Bauweise</p> <p> abweichende Bauweise</p> <p> Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</p>	<p>4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 22 BauGB)</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen</p>	<p>5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p> öffentliche Verkehrsfläche</p> <p> private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Zufahrt WA"</p> <p> Flachdach, soweit diese nicht von Technikanlagen (z.B. Photovoltaikanlagen oder thermische Solaranlagen), Oberlichtern oder aus anderen technischen Gründen benötigt werden, dauerhaft, mindestens extensiv auf einem mindestens 10 cm starkem, geeigneten Bodensubstrat zu begrünen.</p> <p> Ein- und Ausfahrtsbereiche</p>	<p>6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p> Lärmeschutzrand</p> <p> Gliederung des MU zur Trennung der Verkehrsebenen / Ein- / Ausfahrten</p>	<p>7. sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p> <p> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p> Verdeutlichung Ein-/Ausfahrtsmöglichkeiten Stellplätze WA</p> <p> Nummerierung der Ein- und Ausfahrtsbereiche an der Kreuzbergstraße</p>
---	--	---	--	---	---	---

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

Bauweise	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
MU	max. Grundflächenzahl
0,8	max. Geschossflächenzahl
2,0	Zahl der Vollgeschosse
a	max. Höhe baulicher Anlagen (GOK) in m über NNH

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA unzulässig:
 - die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA unzulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA unzulässig:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

1.2. Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO
 Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind gem. § 6a Abs. 2 BauGB allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürgebäude
- Einzelhandelserbetriebe (bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 400 qm) mit innerstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Zweibrücker Liste; Apothekenwaren (Pharmazeutische Artikel), Backwaren/Konditoreiwaren, Drogeriewaren/Körperpflegeartikel (incl. Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel), Fleisch- und Metzgereiwaren, Getreide, Nahrungsmittel und Genussmittel, Schlachttönen, Zeltanlagen,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MU unzulässig:
 - sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MU unzulässig:
 - Versorgungsläden,

- Tankstellen.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des MU maximal 40 % der zulässigen Geschossflächen für gewerbliche Nutzungen zu verwenden sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB
Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17, 19 BauNVO

0,4 Für das WA wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 dieses Paragraphen bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden können. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß werden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 zugelassen.

0,8 Für das MU wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17, 20 BauNVO

2,0 Für das MU wird eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Gem. § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass Garageschosse nicht auf die GFZ anzurechnen sind.

2.3. Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16, 20 BauNVO
 Für das WA wird die maximale zulässige Anzahl an Vollgeschossen in Abhängigkeit des jeweiligen Baufurtes auf IV und II festgesetzt. Siehe Planzeichnung.

IV Für das MU wird die maximale zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf IV festgesetzt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16, 18 BauNVO
 Die Höhe baulicher Anlagen wird für die einzelnen Baufurten in den Baugebieten durch die maximale Höhe der Gebäudeoberkante (GOKmax) über NNH bestimmt. Siehe Planzeichnung. Eine geringfügige Überschreitung durch technische Auflagen ist zulässig.

GOK max

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
 Für das WA wird eine offene Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass auch Gebäudeteile von mehr als 50m zulässig sind.

a Für das WA wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO
 Gem. § 22 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Siehe Planzeichnung. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.1. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO
 Gem. § 12 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Daher werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB Flächen festgesetzt, in denen die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Garagen zulässig ist. Siehe Planzeichnung.
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird ebenfalls festgesetzt, dass innerhalb des MU maximal 106 unterirdische Garagenstellplätze zulässig sind.

5.2. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb der Baugelände allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
 Gem. § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kälteanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

6. Verkehrflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Zur Sicherung der Erschließung des WA werden die zusätzlich dafür benötigten Flächen als öffentliche Verkehrsfläche sowie als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Zufahrt WA" festgesetzt.
 Durch entsprechende bauliche oder technische Vorkehrungen ist die Trennung der Verkehrsflächen zu gewährleisten. Im Rahmen der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass im Zuge der Objektplanung eine Trennung der Verkehrsflächen in Teilbereich 1 und Teilbereich 2 vollzogen wird, damit die geltenden gesetzlichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
 Es werden drei Lärmerschutzwände (L1, L3, siehe Planzeichnung) festgesetzt. Die Lärmerschutzwände sind in den sachreich festgesetzten Längen mit einer Höhe von 3m (L1), 3,5m (L2) und 2m (L3) ohne Aufweisung von Öffnungen (ausgenommen verschliffene und abgedichtete Türen/Tore/etc.) auszuführen.

7.2. Starkregenvorbeugung
 Es wird ferner in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen ist, dass Vorkehrungen im Hinblick auf die Vermeidung von Starkregenrisiko (Dachregentrichter, Zisterne, Objektschutz, u.a.) in ausreichendem Maße (was mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen ist) Rechnung getragen wird.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB
 Zur Kompensation der Neuversiegelung und des Waldverlustes werden externe Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken festgesetzt. Die rechtliche Sicherung der externen Ausgleichsflächen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag, 3000 m² Waldrandpflanzung bzw. 1.700 m² Waldumbau sind bereits realisiert.
 Et: (Waldumbau von Fichtenwald in Laubmischwald im Bereich Kirchwald)
 Auf Teilflächen mit insg. 1.700m² von Flurstück 324 in der Gemarkung Niederauerbach findet die Entwicklung von Laubmischwald durch ökologischen Vorrang von standortgerechten Laubbäumen mit Buche, Eiche und Vogelkirsche statt.
 E2: (Entwicklung naturnaher Waldrand)
 Zur Entwicklung eines naturnahen Waldrandes sind heimische Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt auf Teilflächen mit einer Fläche von 3.000 m² der städtischen Flurstücke 3216/3, 3228/3 und 2904/3 in der Gemarkung Niederauerbach. Geplant werden heimische Strauch- und Bäume II. Ordnung. Beispiele für die Gehölzverwendung liefern die Pflanzlisten 2 A und 2 B im Anhang. Auf den flächenhaft vorgeschriebenen Teilflächen des Flurstückes 3216/3 erfolgt vor der Pflanzung zunächst eine Entnahme von Fichten. Bereits vorhandene Laubbäume bleiben erhalten.
 E3: (Umbau von Fichten-Douglasienwald in Mischwald)
 Auf 2.500 m² auf Flurstück 284 in der Gemarkung Mörshain findet eine Entwicklung einer zweiten Baumschicht durch Einbringung von weiteren Baumarten (Winterlinde, Ahorn, Weidenrösche, weitere Laubbäumen) im Gruppenstil statt. Eingebacht werden insgesamt 10 Gruppenpflanzungen mit einer Wirkfläche von je 250 m².

11. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, siehe Planzeichnung.
 M 1: (Ersatzmaßnahme für die Mauereindeckung)
 Für die unzulässigen Mauereindeckungen ist vor Durchführung von Fertigung und Einbau ein Fertigungsplan vorzulegen, der die notwendigen baulichen Vorkehrungen ist die Schaffung des Ersatzmaßstabes innerhalb des Baumstreffens am westlichen Rand des verbleibenden Waldes nördlich des räumlichen Geltungsbereichs zu ergreifen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-IP 4 zu beachten.
 Ein direktes Ansetzen des verbleibenden Waldes nördlich des räumlichen Geltungsbereiches ist während der Bauzeiten und auch dauerhaft zu vermeiden. **Baubedingende Lichtemissionen** sind entsprechend der technischen Möglichkeiten, z. B. durch Abschirmung von Lichtquellen bei Baustellenbeleuchtung, soweit möglich zu reduzieren. Betriebsbedingte Lichtemissionen (dauerhafte Nutzung) sind so gering wie möglich zu halten. Es sollte daher die Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Dies gilt insbesondere für die Beleuchtung der Wohngebäude und Anwohnerparkplätze im Norden. Allgemein sollte die Beleuchtung möglichst wenig in das Umfeld, insbesondere in den verbleibenden Waldbestand im Norden, abstrahlen. Es sind nach Möglichkeit punktförmige Strahler einzusetzen, die Beleuchtung sollte von oben nach unten erfolgen, um seitliche Abstrahlung bzw. Abstrahlung in den Himmel zu vermeiden. Es darf zu keiner Fernstrahlungswirkung kommen. Der Einsatz von LED-Technik reduziert Lichtemissionen deutlich.
 M 2: (Ersatzmaßnahme für Fledermause)
 In den nördlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Waldbestand sind 10 Ersatzquartiere (Fledermaushöhleinheiten) in Form von Stützpunkten für die Fledermause zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine CEF-Maßnahme welche bereits vor der Rodung durchgeführt wurde. (Anmerkung: Berichts im Februar 2019 wurden die Ersatzkästen im nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Waldbestand installiert).

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsmittelleistungen der Telekom. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsanlagen jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abschaltungen von Abwehrlinien sowie oberirdische Leitungen der Gesamtleitung freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelschleifengeräten angefahren werden können.

Es wird zudem auf § 77 Abs. 7 TKG (Digitalnet-Gesetz) hingewiesen: Im Rahmen der Erschließung von Neubaugeländen ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

Weiterhin teilt die Deutsche Telekom Technik GmbH darun schieles mit, dass - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostfreie Nutzung der künftig gemeldeten Verkehrswege möglich ist, - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in den Grund des Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuchnotens zu sichern.

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Baumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

- die zeitnahe Bekanntheit der zugewiesenen Straßennamen und Hausnummern.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsmittelleistungen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG Netzinfrastruktur weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Umkleeläden nicht vergrößert werden dürfen. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass bei einer Erweiterung der Bauwerksmaße die Telekomunikationsanlage mindestens drei Monate vor Baubeginn eine Abstimmung mit dem Leitungsträger notwendig ist. Zudem sind die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

Die **Planwerke AG** weist darauf hin, dass das Versorgungsnetz ständige Veränderungen unterliegt. Es ist daher erforderlich, dass rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planaukunft bei der Planwerke Netz AG einzuholen ist

Bei Eingriffen in Vegetationsbeständen sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten (jährlicher Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar).

Der **Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern** weist darauf hin, dass hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) sicherzustellen ist, dass gegen den Bauzeiträume der L. 469 keinerlei dazwischenliegende Forderungen gestellt werden, die die Bauzustände im Hinblick auf die vorhandenen Lärmzustände aufgestellt werden. Zuständig für den evtl. erforderlichen Lärmzustand ist gemäß § 1 (5) 7 BauGB in Verbindung mit dem Immissionsschutzgesetz die Stadt Zweibrücken als Verwalter (siehe hierzu auch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die **Untere Wasser-/ Abfallbehörde** sowie die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) weisen auf die Berücksichtigung potentieller Starkregenrisiken hin. Es wird darauf hingewiesen, dass der westliche Bereich des Bebauungsplans (an der Kreuzbergstraße) ist in der Gefährdungskategorie "Sturzfluten nach Starkregen" (Landesamt für Umwelt in Rheinland-Pfalz) mit einer mäßigen bis hohen Abflusskonzentration im Bereich des Plangebietes. Dies bedeutet, dass im Bereich der Parkstraße, ist eine mäßige bis hohe Abflusskonzentration in der Starkregenzone enthalten. Dies ist im Zuge nachfolgender Planungsarbeiten zu berücksichtigen, um evtl. Schäden durch ein Starkregenereignis zu vermeiden bzw. zu mindern. Der Bedarf an geeigneten Vorkehrungsmaßnahmen zu treffen. Die Untere Wasser-/ Abfallbehörde weist darauf hin, dass sich bei hierdurch entstehenden Schäden kein Schadensersatzanspruch gegen die Stadt Zweibrücken ableiten lässt. Nähere Informationen und Anregungen können dem Leitenden "Starkregen" des Umweltministeriums Rheinland-Pfalz entnommen werden.

Bis zur Grundstücksgränze erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die städtische Kanalisation zu entsorgen. Die **UBZ** bestätigt, dass ausreichend Anschlussmöglichkeiten zur Schmutz- und Regenwasserabteilung am bestehenden Mischwassersystem in der Park- bzw. Kreuzbergstraße geschaffen werden können. Je nach Umfang der späteren Bebauung sind Rückhaltestrukturen zu schaffen. Welche Maßnahmen erforderlich sind, werden im Zuge der Baugenehmigungsphase mittels eines Entwässerungskonzeptes zu erörtern und im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) sowie die Untere Wasser-/ Abfallbehörde weisen bezüglich der Oberflächenentwässerung darauf hin, dass sowohl es es örtlichen Abflussverhalten zulässig; die Grundstücke einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu berücksichtigen sind (z.B. Ausbildung von Flächen, die einer Befestigung bedürftig wie Wege, Parkplätze etc. mit wasserundurchlässigen Materialien, zur Aufnahme von nichtbebauungsbedürftigen Niederschlagswasser; Mobilisierung von Grünflächen in Form von flachen Geländemulden; Sammlung von Regenwasser für die Brauchwassererzeugung; Dachgrünung u. a.). Es wird zudem seitens der SGD Süd darauf hingewiesen, dass durch Versiegelung entstehender Mehrfrass aus dem Plangebiet und damit eine Verschärfung der Abflussverhältnisse wissenschaftlich auszuschließen ist.

Die **Untere Wasser-/ Abfallbehörde** weist auf die Einhaltung der abfall- und bodenrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung) sowie die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 erlassene ALEX-Infozettel 24/25 und 26 hin. Die Verwertungsschritte nach § 7 Abs. 2 und 3 KrVWG sind einzuhalten. Gefährliche Abfälle sind entsprechend der Nachweisverordnung zu entsorgen und der SAM anzumelden.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** weist darauf hin, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind. Für Neubauprojekte oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrundeuntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrundeuntersuchungen einzubeziehen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 19815 zu berücksichtigen. Aus rekonstruktivgeologischer Sicht bestehen keine Einwände.

Seitens der **Direktion Landesarchäologie** wird darauf hingewiesen, dass die ausführenden Baufurten auf die Bestimmungen des DStGB von 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159) ff., zu geändert durch G. v. 28.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301) hinzuweisen sind. Danach ist jeder zu untersuchende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle sowie als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Abs. 1 einbindet den Bauherrn nicht von der Meldenpflicht und Haftung gegenüber der GdKE. Sollten wirklich archäologische Objekte angefahren werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen arch. Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen, je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Dies ist in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Die Direktion Landesarchäologie ist weiter zu beteiligen. Vorgeschied wird von der Direktion Landesarchäologie darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Kleindenkmäler wie Grenzsteine befinden können, die zu berücksichtigen sind.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege** weist auf den Genehmigungsverordnungsstand, § 13 Abs. 1 Satz 3 DStGB. Für Maßnahmen im Stadium des Bauantragsverfahrens ist eine denkmalrechtliche Genehmigung, Gefährdungszuschätzung, Umgebungserschutz notwendig. Zuständige Genehmigungsbehörde ist hierbei die Untere Denkmalenschutzbehörde der Stadt Zweibrücken.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan ZW 164 "Quartier Alte Brauerei" wurden zudem folgende Hinweise mitaufgenommen, die auch für die vorliegende Planung ihre Gültigkeit behalten:

Kampfmittelunfälle jeglicher Art können im Plangebiet im Hinblick auf die starke Bombardierung von Zweibrücken im 2. Weltkrieg grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechende Kampfmittelreste sind im Zuge der Erduntersuchungen, Gefährdungszuschätzung, technische Erfassungen und Sondierungen (in der Offiziell etc.) werden im Vorfeld von Baumaßnahmen daher ausdrücklich empfohlen. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittelreste zu Tage kommen, sind diese unverzüglich an die zuständige Stelle zu melden. Die zuständigen Stellen sind unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorkehrungen bei Baugrund- Boden- und Grundwasseruntersuchungen des Kampfmittelräumarbeitsteils Rheinland-Pfalz zu beachten.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird von Landesamt für Geologie und Bergbau auf eine Radonbelastung in der Bodenluft hingewiesen. Das Landesamt für Umwelt, Wissenschaft und Gewerbeaufsicht hat eine entsprechende Beratungseinheit eingerichtet. Radon-Informationstext: Kaiser-Friedrich-Str. 7, 55116 Mainz. Weiterhin wird vom NABU empfohlen orientierende Radon-Messungen im Vorfeld von Baumaßnahmen durchzuführen und darauf hingewiesen: Gemäß Radon-Prognosekarte Rheinland-Pfalz könnte im Plangebiet ein Radon-Potenzial von 40 - 100 kBq/m³ vorhanden sein. Der vorgenannte Wertebereich liefert jedoch lediglich einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großräumigen Radonpotenzials. Kleinräumig kann allerdings aufgrund geologischer Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Werten auftreten.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan ZW 164 "Quartier Alte Brauerei" wurde eine Altstandortuntersuchung durchgeführt, die den Altlastenverdacht weitgehend ausschließen konnte. Detaillierter Angaben sind dem Gutachten vom 11. Juli 2018 zu entnehmen. In der Untersuchung hielt es sich für sinnig. Da der Standortort und der Bereich um die Zapfanlage nicht Teil der Untersuchungen waren, wird empfohlen, durch geeignete Erkundungen eine orientierende Untersuchung des Kontaminationsverdachts in diesen Bereichen durchzuführen (vor Umzünung des Geländes). Bei Bestätigung eines Kontaminationsverdachts sind die weiteren Untersuchungen auf Grund der ALEX-Liste weitere Untersuchungen bzw. eine Dekontamination in Betracht zu ziehen. Die Untersuchungen sind somit im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei der Bestimmung des Verfahrensgebietes ist die Wirkung des schadlosen Abflusses von höher gelegenen Gebieten / aus Außengebieten zu beachten. Dies gilt insbesondere auch bei Starkregenereignissen.

B. BAURUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 4 LBO

1. Dachneigung
 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 10°. Ebenfalls zulässig sind Dachbegrünungen, insbesondere im Hinblick auf eine Optimierung der Niederschlagswasserentsorgung.

VERFAHREN

Ausstellungsbeschluss
 Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2021 14:00 Uhr bekannt gemacht.
 Zweibrücken, den 14.06.2021
 Der Oberbürgermeister

Beteiligungen
 Der Stadtrat hat am 03.03.2021 den Vorwurf des Bebauungsplans beschlossen und die Begründung gebilligt.
 Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden am 20.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 29.03.2021 bis 16.04.2021 statt.
 Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2021 über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 16.04.2021 gebittet.
 Zweibrücken, den 16.04.2021
 Der Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
 Der Stadtrat hat am 08.04.2021 die Festsetzung des Bebauungsplans beschlossen und die Begründung gebilligt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 27.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Auslegung fand vom 03.01.2022 bis einschließlich 07.02.2022 statt.
 Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2021 um Stellungnahme bis zum 07.02.2022 gebittet.
 Zweibrücken, den 30.11.2021
 Der Oberbürgermeister

Rechtskraft
 Der Beschluss des Bauausschusses ist am 20.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Zweibrücken, den 20.11.2023
 Der Oberbürgermeister

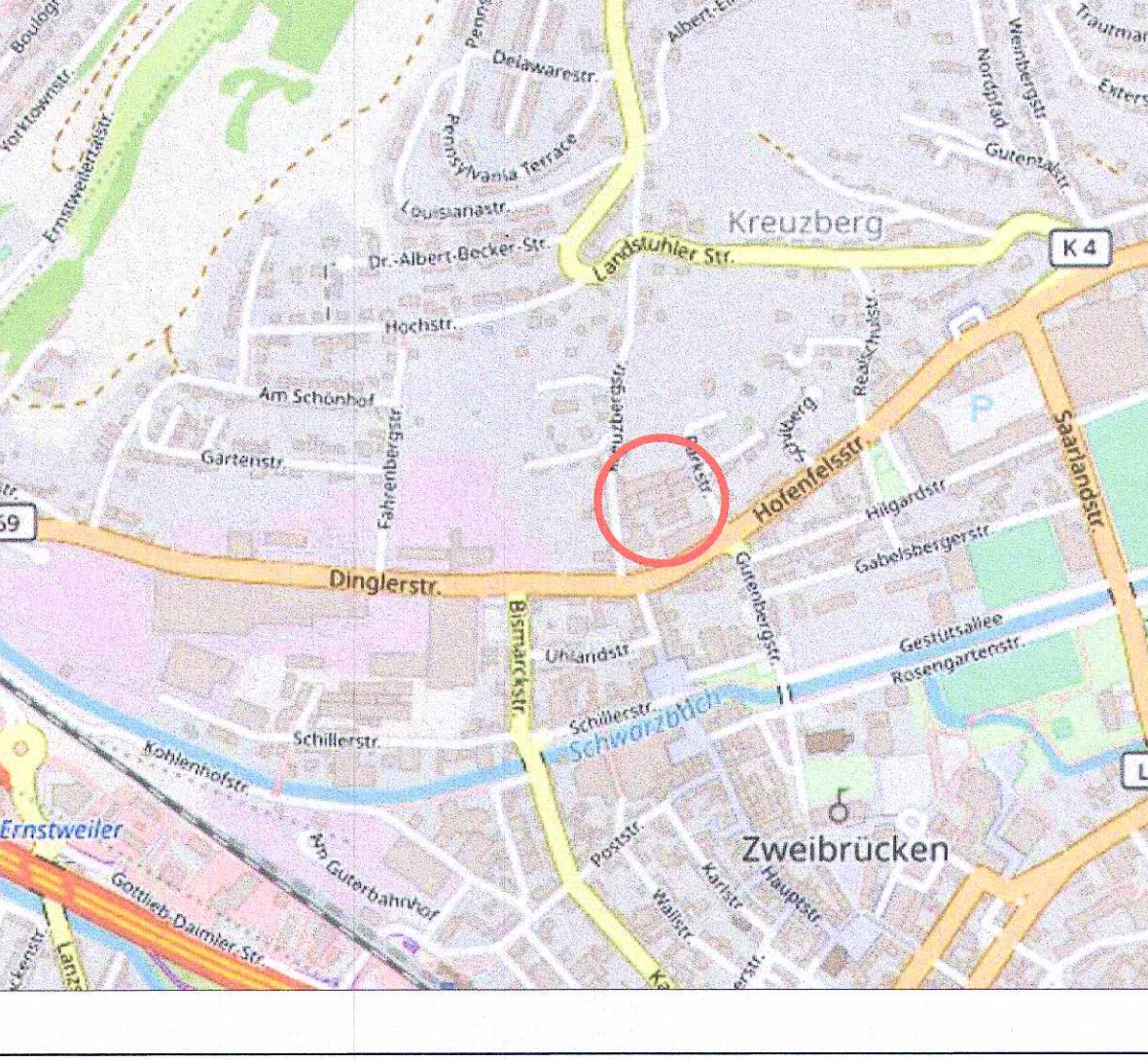
Aufgrund von Änderungen der Festsetzungen fand im Zeitraum vom 11.04.2022 bis einschließlich 26.04.2022 gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie eine erneute öffentliche Auslegung zu den geänderten Plannutzungen statt.
 Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Stadt Zweibrücken am 18.05.2022 in die Abwägung eingeleitet.
 Aufgrund redaktioneller Änderungen der Festsetzungen fand eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 05.10.2023 bis einschließlich 22.10.2023 statt. Es sind keine Anregungen eingegangen.
 Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2021 über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 16.04.2021 gebittet.
 Zweibrücken, den 16.04.2021
 Der Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss und Ausfertigung des Bebauungsplans.
 Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.11.2023 diesen Bebauungsplans als Satzung beschlossen und die hierzu erstellte Begründung gebilligt.
 Der Bebauungsplan wird hiernächst in Kraft ausgefertigt.
 Zweibrücken, den 15.11.2023
 Der Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3934) als zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3760), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1800) geändert.
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2842), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3508) geändert.
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2896)**, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2594) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1329) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG)** vom 17. März 1999 (BGBl. I S. 802), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 300) geändert worden ist.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4456) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBOuO)** vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Landesverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 279), letzte berichtigende Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. März 2016 (GVBl. S. 55).
- Landesplanungsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LPkG)** in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 05. Oktober 2016 (GVBl. S. 283, 295).
- Landeswaldgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LWRldG)** in der Fassung vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).
- Landesbodenschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LBoSchG)** in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 392), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.09.2020 (GVBl. S. 287).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
- Landesdenkmalrechtsgesetz (LNRG)** in der Fassung vom 15. Juni 1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
- Landesnaturschutzgesetz (NatSchG)** in der Fassung vom 05. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.09.2020 (GVBl. S. 287).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (SolarG)** vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550)

Übersichtslageplan



STADT ZWEIBRÜCKEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 168
 "QUARTIER ALTES BRAUEREIGELÄNDE"

Verfahrensstand	Datum	Maßstab
Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Oktober 2023	1 : 1.000

Stadtbaumeister
 Herzogstraße 3
 66482 Zweibrücken

Rosenstadt ZWEIFRÜCKEN

Bearbeitet für die Stadt Zweibrücken

agsta UMWELT