TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

(1) Im Sondergebiet "Zucht- und Vermarktungsbetrieb für Zier- und Nutzpflanzen" ist lediglich der Verkauf von Pflanzen und von Zubehör, welches ihrer unmittelbaren Verwendung dient (Pflanzkübel, Gartenkleingeräte, Dünger, Bodenverbesserungsmittel u.ä.) sowie von unverarbeiteten Ernteprodukten zulässig. Der Verkauf von Getränken an Kunden ist zulässig.

(2) Eine Wohnnutzung ist nur in Zuordnung zum Gewerbebetrieb zugelassen

(3) Innerhalb der mit "N" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Lager- oder Wirtschaftsgebäude sowie Garagen zulässig.

(4) Innerhalb des Sondergebietes sind Gewächshäuser – mit Ausnahme von Folientunneln bis zu einer Gesamtgrundfläche von insgesamt 200 qm – unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB)

(1) Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche ist für private Verkehrsflächen, Wegeflächen und befestigte Verkaufsflächen bis maximal 0,5 der Gesamtgrundstücksflächen (ohne Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) zulässig.

(2) Innerhalb des Sondergebietes sind Nebengebäude für Ausstellung, Verkauf, Kasse etc. bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 qm zulässig.

(3) First- und Traufhöhe

Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK angrenzendem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut, darf 5,00 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Firsthöhe, ermittelt aus dem Abstand zwischen OK angrenzendem natürlichen Gelände und dem höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 10,00 m.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der privaten Verkehrsflächen sowie der Flächen für Stellplätze zulässig.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

(1) Innerhalb des Sondergebietes sind sämtliche befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

(2) Offene Wasserflächen sind nur zulässig, wenn keine Verbindung mit dem Grundwasser hergestellt wird.

(3) Innerhalb der fachtechnisch festgestellten Überschwemmungsfläche sind Veränderungen der Geländehöhen unzulässig.

(4) Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sind vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

(5) Als Beleuchtungskörper auf den Freiflächen des Betriebsgeländes und dessen Zufahrten sowie zur Anstrahlung von Werbeanlagen dürfen nur Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

(6) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in eine extensive Wiesenfläche umzuwandeln. Je 200 qm ist ein Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten anzupflanzen. Die Fläche ist maximal zweimal jährlich, nicht vor Juni, zu mähen.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

(1) Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten.

(2) Die privaten Grünflächen P 1 sind mit
- einem Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.

In einem Abstand von 6 – 8 m ist zudem im Wechsel je
- ein Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 – 3,0 m Höhe)
- ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

(3) Die privaten Grünflächen P 2 sind zu 30 % der Fläche mit
- einem Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe)
- einem Laubbaum II. Ordnung je 50 qm Gehölzfläche (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 – 30 m Höhe)
- einem Laubbaum I. Ordnung je 100 qm Gehölzfläche (3x verpflanzt, Stammumfang 12– 14 cm) zu bepflanzen.

Der Abstand von Baum zu Baum muß mindestens 5 m betragen.

Die Gehölzpflanzungen sind entlang des Speyerbachs zu konzentrieren. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiesenfläche mit einem Laubbaum I. Ordnung bzw. einem regionstypischen Obstbaumhochstamm je 200 qm Fläche anzulegen.

(4) Die privaten Grünflächen P 3 sind in einem 5 m breiten Streifen entlang des Speyerbachs zu 70 % der Fläche entsprechend Absatz 2 zu bepflanzen.

(5) Zwischen je 4 Stellplätzen ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 14–16 cm) in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet von mindestens 4 qm zu pflanzen.

(6) Entlang der nördlichen Grenze des Sondergebietes ist unmittelbar an den baumbestandenen Parkplatzstreifen angrenzend auf mindestens einem Drittel der Strecke eine zweireihige Strauchhecke anzulegen. Dabei ist ein Strauch (2 x verpflanzt, 1,00 – 1,50 m Höhe) je 1,5 qm zu verwenden.

(7) Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

(8) Die Neupflanzungen sowie die zu erhaltenden Bäume sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

6. Dächer

Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 60° zugelassen. Für untergeordnete Dächer sind flachere Neigungen zugelassen.

Die Eindeckung der Dächer hat in Rot- oder Brauntönen zu erfolgen.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur bis zu einer Größe von maximal 6 qm zulässig. Wechsellichtanlagen und Anlagen mit sich bewegenden Lichtern sind unzulässig.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,2 m über OK angrenzendem Gelände zulässig.

Unzulässig sind Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel) sowie geschlossene Metallzäune. Die Verwendung von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen ist nur zulässig in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung.

C. Hinweise

9. 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.

10. Soweit für das Sondergebiet erforderlich, ist eine Fläche zur Errichtung eines Umspannpunktes zur Verfügung zu stellen.

11. Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:		**Sträucher:**	
Spitzahorn	Acer platanoides	Faulbaum	Frangula alnus
Feldahorn	Acer campestre	Hundsrose	Rosa canina
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Hartriegel	Cornus sanguinea
Esche	Fraxinus excelsior	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schlehe	Prunus spinosa
Stieleiche	Quercus robur	Holunder	Sambucus nigra
Traubenkirsche	Prunus padus	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hainbuche	Carpinus betulus	Kornelkirsche	Cornus mas
Winterlinde	Tilia cordata	Hasel	Corylus avellana

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