

# **Ortsgemeinde Weilerbach**

## **Bebauungsplan „Auf dem Immel II“**

### **Textfestsetzung**

Fassung: Vorentwurf

**Stand: 23.02.2021**

#### **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) 36245-99

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

---

<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.</b>
1.1	<u>Gewerbegebiet GE</u>	§ 8 BauNVO
1.1.1	Zulässig sind: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li><li>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.</li></ol>	
1.1.2	Nicht zulässig sind: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li><li>2. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,</li><li>3. Vergnügungsstätten,</li><li>4. Tankstellen,</li><li>5. Einzelhandelsbetriebe,</li><li>6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.</li></ol>	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2	<u>Industriegebiet GI1 und GI2</u>	§ 9 BauNVO
1.2.1	Zulässig sind: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.</li></ol>	
1.2.2	Nicht zulässig sind: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li><li>2. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,</li><li>3. Vergnügungsstätten,</li><li>4. Tankstellen,</li><li>5. Einzelhandelsbetriebe,</li><li>6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.</li></ol>	§ 1 Abs. 5 BauNVO

---

<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.</b>
2.1	Für die Gewerbegebiet GE sowie für die Industriegebiete GI1 und GI2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.  <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Traufhöhe darf max. 10m betragen, die Firsthöhe max. 15m. Die Wandhöhe ist das Maß von OK Straße bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Flachdach) oder bis zum Abschluss der Wand.</li><li>2. Bezugspunkt der Höhe ist die mittlere Höhe der Geländeoberkante nach durchgeführter Terrassierung.</li><li>3. Innerhalb der jeweiligen Gebiets- und Nutzungsabgrenzungen darf die festgesetzte Höhe für notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugsmotoren, Rauchgasventilatoren, Photovoltaikanlagen) um bis zu 2,5 m überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).</li></ol>	§ 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO
2.2	<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>	§ 19 Abs. 4 BauNVO
2.2.1	Die Grundflächenzahl wird durch Einschrieb in der Nutzungsschablone auf 0,8 bestimmt.	

---

<b>3</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.</b>
3.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, Zufahrten und Gebäudeumfahrungen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.	§ 23 Abs. 3 BauNVO
3.2	Die Bauweise wird als abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die Grenzabstände nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind zu beachten.	§ 22 Abs. 4 BauNVO

---

<b>4</b>	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m</b>
4.1	<p>In dem Gewerbegebiet GE und den Industriegebieten GI1 und GI2 sind Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die erforderlichen Stellplätze können auch innerhalb der geltenden Bauverbotszone entlang der L356 errichtet werden, Hochbauten sind hierbei in diesem Bereich untersagt.</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.</p>	§ 12 Abs. 6 BauNVO
<hr/>		
<b>5</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.</b>
5.1	Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1, S.3 BauNVO
5.2	Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig.	§ 14 Abs. 2 BauNVO
<hr/>		
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
6.1	Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt. Die dargestellten Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.	
<hr/>		
<b>7</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB</b>
7.1	Flächen für Versorgungsanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
<hr/>		
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</b>
8.1	Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen zu sammeln.	
<hr/>		
<b>9</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b>
9.1	Beleuchtung	
	<p>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</p>	

LED-Technik) und einer Grundausrichtung von oben nach unten zulässig.

## 9.2 Maßnahmen im Bereich der Senke und der Rückhaltebecken im Osten des Plangebiets

Die im Plan umgrenzten, nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopflächen sind zu erhalten. Dauerhafte wie auch temporäre Aufschüttungen und Abgrabungen sowie das Befahren, mit Ausnahme der für eine Pflege notwendigen Maßnahmen sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Sie sind durch Pflege nach Bedarf vor aufkommender Verbuschung zu schützen.

Die Regenrückhaltebecken sind als begrünte Erdbecken anzulegen. Notwendige Sicherungsmaßnahmen zum Erosionsschutz an Zu- und Ab- bzw. Überläufen sind zulässig. Sie sind soweit wie möglich naturnah mit Steinschüttungen oder als „raue Rampe“ herzustellen. Notwendige Zufahrtsmöglichkeiten zur Wartung und Unterhaltung sind in Form begrünter Beläge wie Schotterrassen, Rasengitter o.ä. herzustellen.

Auf den nicht geschützten Flächen ist angrenzend an die im Plan als RRB festgesetzten Bereiche eine Inanspruchnahme für begrünte Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Regenrückhaltebecken zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Führung der für den Betrieb notwendigen Abflussleitung mit zugehörigen Ausläufen etc. sowie die Errichtung von Zäunen, soweit dies zur Gewährleistung der Sicherheit der Becken notwendig ist. Die Flächen sind im Fall dort stattfindender Erdarbeiten mit einer standortgerechten Einsaat mit zertifiziertem regionalem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland zu begrünen, soweit im Einzelfall technische Belange, z.B. der Befahrbarkeit und Böschungssicherung dem nicht entgegenstehen.

Im Fall kleinerer Randflächen, Leitungsgräben etc. kann auf eine Einsaat verzichtet werden, wenn ein Wiederauftrag mit abgetragenem Oberboden erfolgt.

Die vorhandenen Fichten sind zu beseitigen, ebenso die vorhandenen Ablagerungen. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, aber durch Pflege nach Bedarf vor aufkommender Verbuschung zu schützen. Dämme und Bermen der Rückhaltebecken können in Abstimmung mit den Erfordernissen von Betrieb und Unterhaltung auch als extensives Grünland, Säume/Sukzession oder kleinere Gehölzpflanzungen entwickelt und unterhalten werden.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die Möglichkeit zur Anlage eines kleinen Tümpels als Laichgewässer wird geprüft.*

### 9.3 Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Westen

Auf den so festgesetzten Flächen sind Wiesen mittlerer Standorte neu anzulegen und zu entwickeln.

Zeitlich vorlaufend zum Ausbringen von Saatmaterial ist über 2-3 Jahre eine Ausmagerung zu betreiben. Dies kann entweder über natürliche Sukzession in Verbindung mit 2-3 mal jährlicher Mahd und Abtransport des Mähgutes oder einer Übergangsnutzung als Acker bzw. ackerähnliche Fläche ohne Düngung (und ohne Einsatz von stickstoffanreichernden Pflanzen) z.B. mit Wintergetreide erfolgen.

Für die Ansaat ist zertifiziertes regionales Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Berglang zu verwenden, alternativ auch Heumulch oder Heudrusch aus geeigneten Spenderflächen der Umgebung.

Im Anschluss ist die Fläche durch mindestens 1mal jährliche (extensive) Mahd ohne Einsatz von Düngern und Pestiziden zu erhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Pflege erfolgt in Anlehnung an die EULLa Grundsätze des Landes Rheinland-Pfalz (siehe Anlage).

Innerhalb der Fläche sind auf mindestens etwa 10% der Fläche Gehölzpflanzungen als dichte Randbepflanzung (analog Festsetzung Nr. 11.2.1) und strauchreiche Gehölzgruppen gemäß beiliegender Artenliste vorzunehmen. Die Anlage kann außerhalb der im planeingezeichneten Randpflanzung auch durch truppweise Initialbepflanzung und Sukzession erfolgen. Im Fall der Pflanzung von Hochstamm Obstbäumen ersetzt eine Pflanzung etwa 5qm Gehölzfläche.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die Möglichkeit zur Anlage weiterer Lebensraumstrukturen wie z.B. kleinere (temporär) wasserführende Mulden wird geprüft.*

---

## 10 Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte

**§ 9 Abs. 1 Nr. 21  
BauGB**

10.1 Für die im zeichnerischen Teil mit dem entsprechenden Planzeichen bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten festgesetzt. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Der ungehinderte Zugang muss jederzeit ermöglicht werden. Die im Bebauungsplan dargestellte Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Es ist vorgesehen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes in dessen Geltungsbereich bestehende 20-kV-Starkstromfreileitung abzubauen. Die im Schutzstreifen dieser Starkstromfreileitung festgesetzte bauliche Nutzung kann erst nach Durchführung des Abbaus der Starkstromfreileitung realisiert werden.

---

<b>11</b>	<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b>
11.1	<u>Begrünung der privaten Grundstücke</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.1.1	Die im Rahmen der vorgegebenen GRZ nicht überbaubaren Anteile der Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen.	
11.2	<u>Pflanzung von Gehölzstreifen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.2.1	Gemäß Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken zur Eingrünung des Ortsrandbereiches umgrenzt. Entlang der Außengrenzen des Gebiets ist eine mindestens dreireihige, dichte Gehölzpflanzung mit Sträuchern und Bäumen gem. beiliegender Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens je 15m Länge ist ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum gemäß beiliegender Artenliste in mindestens 3xv Qualität neu zu pflanzen.	
11.2.2	Baumpflanzungen entlang der Landesstraße  Entlang der Grundstücksgrenze zur Landesstraße sind innerhalb der Baugrundstücke alleearartige Pflanzungen mit Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) in mindestens 4xv Qualität in Abständen von 10m als Baumgruppe bzw. Baumreihe zu pflanzen.	
<b>12</b>	<b>Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB</b>
	Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind im gesamten Plangebiet nur bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5 fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, mindestens jedoch 1,5m. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) im gesamten Plangebiet nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig. Die geeigneten Dachflächen sind bestmöglich auszunutzen. Die Installation auf Nebenanlagen wie Carports oder Garagen ist ebenfalls zulässig, sofern die vorgegebenen Konstruktionshöhen eingehalten werden.	

---

---

## 13 Artenauswahlliste

### Artenliste A: Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Dazu ggf. im Bereich der Rückhaltebecken und der feuchten Senke im Osten auch Schwarzerle und Weiden

### Artenliste B: Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Darüber hinaus weitere standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten, insbesondere auch heimische und traditionelle Hochstamm Obstsorten.

Eine ausführliche Sortenliste mit Empfehlungen und Beratung bietet das Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinland-Pfalz (DLR) in seinem Fachportal „Streuobst“ (<https://www.dlr.rlp.de>). Informationen z.B. auch über die Fördergemeinschaft Streuobst (<https://www.foeg-streuobst-pfalz.de/>), oder Interessengemeinschaft Streuobst Rheinland-Pfalz (<http://www.streuobst-rlp.de/>).

Für alle Pflanzmaßnahmen (mit Ausnahme der Obstbäume) sind, zertifizierte, gebietseigene Gehölze (ZgG) aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Vkg 4) zu verwenden.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen i.V. mit § 88 LBauORLP**

---

### **1 Fassadengestaltung**

Die zur Erschließungsstraße gelegenen Außenwände sind parallel zu den Grenzen des Baufensters zu errichten. Untergeordnete Fassadenteile können davon abweichen. Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind unzulässig. Größere Glasflächen müssen in nicht reflektierender Ausführung eingebaut werden. Die Fassaden sind als helle Putz-, Klinker- oder Kalksandsteinfassaden bzw. in Metall oder in Materialien vergleichbarer äußerer Erscheinungsform auszuführen. Wandverkleidungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie in Material und Ausführung der Architektur und Gestaltung des Gebäudes zwingend entsprechend und sein originales Erscheinungsbild nicht verändern und beeinträchtigen.

### **2 Dachlandschaft**

Für die Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Regenerative Sonnenenergieanlagen sind generell zulässig und ausdrücklich empfohlen.

### **3 Abfallsammelanlagen**

Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft gegen Einblick einzuschirmen.

### **4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung am Himmel. Darüber hinaus sind diese nur zur L 356 hin zulässig.

Werbeanlagen sind innerhalb der geltenden Bauverbotszone nicht zulässig. Dies gilt auch für Beleuchtungsanlagen, die eine Blendgefahr hervorrufen.

## C Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

---

### 1. **Bauverbotszone der Landesstraße L 356**

Entlang der L 356 ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG/ § 22 LStrG (20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 356) einzuhalten.

### 2. **Gesetzlich geschütztes Biotop gem. §30 BNatSchG**

Im östlichen Randbereich des Geltungsgebietes quert ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop den vorgesehenen Teilbereich der Regenrückhaltebecken und Entwässerung. Das Biotop bleibt in seinen Grundzügen unberührt und wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotopbereiche führen können, verboten.

---

## D Hinweise

---

### 1. **Kampfmittelräumdienst**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Eine präventive Absuche 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.

---

### 2. **Erdaushub**

Auf den Baugrundstücken anfallender Erdaushub ist, soweit er unbelastet ist, nach Möglichkeit im Rahmen der Freiflächengestaltung zu verwenden und damit einer direkten Wiederverwertung zuzuführen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und -2 DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Sofern bei der erforderlichen Geländemodellierung mineralische Abfälle verwertet werden sollen, müssen diese den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bundes-Bodenschutzgesetz, Verordnungen) i. V. m. der LAGA-

Mitteilung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ genügen).

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

---

### **3. Oberboden**

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen der Geländemodellierung abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Oberboden darf dabei nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu beachten (siehe auch § 202 BauGB).

Abgeschobener Oberboden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2 m aufzusetzen und bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen. Überschussmassen sind fachgerecht zu entsorgen.

---

### **4. Einschränkung des Rodungszeitpunktes bzw. der Inanspruchnahme sonstiger Biotopstrukturen**

Die Räumung des gesamten Baufeldes sowie die Rodung von Gehölzen ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG auf den Zeitraum von (jeweils einschließlich) Oktober bis Februar zu beschränken. Die artenschutzrechtlichen Regelungen im BNatSchG (§ 44) sind einzuhalten

---

### **5. Bodendenkmalpflege**

Zum Schutz des kulturellen Erbes wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Rheinland-Pfalz hingewiesen. Diese gelten unbenommen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Plangebietes eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um Gräber der Laténezeit und der römischen Kaiserzeit (Fdst. Weilerbach 6). Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische oder historische Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen sowie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden. Funde im Sinne des Gesetzes sind Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten (§ 16 DSchG). Diese Funde sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei

der Gemeinde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und soweit zumutbar in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Im Hinblick auf mögliche archäologische Fundstellen ist folgendes zu beachten:

#### 1. Bedingungen

1.1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Maßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit (mindestens 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

#### 2. Auflagen

2.1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978,8.159ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, 8.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S.245) 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.

2.2. Punkte 1.1 und 2.1 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit notwendige 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.

2.4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

3. Die Bedingungen und Auflagen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

4. Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

5. Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw.

dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

---

## **6. Bauverbotszone/ Baubeschränkung an der Landesstraße**

Innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklichen Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Kaiserslautern verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind ebenfalls abzustimmen. Hinsichtlich der Neuanpflanzung von Bäumen sind mindestens die Abstände nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.

Das Verlegen von Ver- und Entsorgungs- sowie sonstigen Leitungen und dortige Bepflanzungsvorhaben innerhalb der geltenden Bauverbotszone entlang der L356 bedürfen der Abstimmung und ausdrücklichen Genehmigung der zuständigen Behörde.

Die Bauverbotszone gilt auch dementsprechend für Werbeanlagen. Das Errichten von Werbeanlagen bedarf innerhalb einer Entfernung von 40 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der L 356 der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Die Verkehrssicherheit darf auch in sonstiger Weise (z.B. Ablenkung oder Blendeinwirkung durch Werbeanlagen oder Industrie, Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) nicht gefährdet werden.

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Landesstraße kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) über 0,80m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Der Beschilderungs- und Markierungsplan ist mit der Verkehrsbehörde und dem LBM Kaiserslautern abzustimmen. Das Anlegen oder Benutzen von weiteren Zuwegungen jeglicher Art zur freien Strecke der L 356 ist nicht gestattet.

---

## **7. Telekommunikations- und Versorgungsleitungen**

Im Plangebiet befindet sich eine oberirdische 4020-kV-Freileitung der Pfalzwerke Netz AG, deren Abbau und Verlegung geplant ist. Da eine Leitungsänderung von größerem Umfang in Betracht gezogen wird, hat sich der Vorhaben-/ Erschließungsträger für die Abstimmung diesbezüglich sehr frühzeitig mit der Pfalzwerke Netz AG in Verbindung zu setzen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und

Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

---

**8. Brandschutz**

Bei allen Bauvorhaben wird die frühzeitige Klärung der baulich-brandschutzrechtlichen Vorgaben mit den zuständigen Behörden und Institutionen empfohlen.

---

**9. Regenwasser- und Schmutzwasserentwässerung**

Für die entwässerungstechnische Erschließung soll ein Trennsystem umgesetzt werden. Die regenwasserseitige Entwässerung erfolgt über einen Kanal, welcher das anfallende Niederschlagswasser in östliche Richtung zu einem neu geplanten RRB „Auf dem Immel II“ transportiert. Das Becken besitzt ein Gesamtvolumen von  $V=4.800\text{m}^3$  und ist für eine Jährlichkeit von  $T=20$  Jahren ausgelegt. Regenwasserbehandlungsmaßnahmen vor Einleitung in das öffentliche Regenwassernetz müssen entsprechend der jeweiligen Erfordernisse durchgeführt werden.

Schmutzwasserseitig erfolgt die Entwässerung über einen Sammelkanal. Dieser führt das Schmutzwasser zu einem Schmutzwasserpumpwerk, welches dann weiterführend über eine Druckleitung in Richtung Ortskanalisation gefördert wird.

---

## E Anlage

Auszug EULLa Grundsätze des Landes Rheinland-Pfalz<sup>1</sup>

Nachfolgend sind die wesentlichen, für die vorgesehenen Maßnahmen relevanten Vorgaben zusammengefasst. Mit (...) gekennzeichnet sind Auslassungen von Passagen, die für die vorgesehenen Maßnahmen nicht zutreffen bzw. benötigt werden.

Grundsätzlich ist mit Ausnahme der Flächen M2, M2a und M2c (Magerwiesen innerhalb des Plangebietes) auf allen Flächen optional eine Nutzung als Weide zulässig, wenn auch aufgrund der Lage und des Flächenzuschnitts voraussichtlich nur eingeschränkt praktikabel. Auch für diese Nutzung sind daher die entsprechenden Rahmenbedingungen aufgezeigt.

Wie in Kapitel 5.2 erläutert, kann in Abstimmung mit Gemeinde und Naturschutzbehörde im Einzelfall eine Anpassung und Optimierung erfolgen, soweit dies zur Erreichung des Entwicklungsziels notwendig und sinnvoll ist. Dies gilt insbesondere auch, falls sich im Zuge der Anlage und Bewirtschaftung unerwünschte und unvorhergesehene Entwicklungen wie Aufkommen unerwünschter expansiver Arten etc. zeigen.

### 1.1 Nutzungsart und Nutzungshäufigkeit

Zur Erhaltung der Lebensräume verschiedener Arten ist die Fläche mindestens 1 mal im jeweiligen Verpflichtungsjahr zu mähen und / oder zu beweiden. (...)

### 1.2 Nutzungszeiträume

Die Nutzung der Fläche ist grundsätzlich in der Zeit vom 15. Juni bis 14. November vorgeschrieben. (...)

Im Falle der Beweidung ist eine Vorverlegung um 14 Tage möglich, d.h. die Beweidung ist ab 1. Juni (...) zulässig.

Das Mähgut ist innerhalb von 14 Tagen, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Um wildlebenden Tieren eine leichtere Flucht zu ermöglichen, sollte die Mahd vom Inneren der Fläche beginnend nach außen durchgeführt werden. Nach Möglichkeit sollte ein „Wildretter“ eingesetzt und mit einem Doppelmessermähwerk gemäht werden.

Die Ausübung der Hütehaltung (...) Wandertieren (Schafen und Ziegen), ist im Zeitraum vom 15. November bis zum 30. April (...) gestattet. Die Einrichtung einer Nachtkoppel (Pferch) ist grundsätzlich nicht zulässig (...).

### 1.3 Zulässiger Viehbesatz bei Beweidung

Im Falle der ausschließlichen Beweidung ist der durchschnittliche Viehbesatz von mindestens 0,3 und höchstens 1,0 Raufutterfressende Großvieheinheiten je Hektar (RGV / ha) im Durchschnitt des Jahres einzuhalten.

---

<sup>1</sup> EULLa Grundsätze des Landes Rheinland-Pfalz für Vertragsnaturschutz Grünland - Artenreiches Grünland – Druck 2019 <http://www.pflanzenbau.rlp.de>, mit (...) gekennzeichnete Stellen beinhalten Vorgaben der Grundsätze, die für die hier vorgesehenen Maßnahmen nicht relevant sind.

Bei der ganzjährigen Beweidung mit robusten Weidetieren, wie Robustrindern, Schafen und Ziegen darf der Viehbesatz 0,6 Raufutterfressende Großvieheinheiten je Hektar (RGV / ha) im Durchschnitt des Zeitraumes vom 15. November bis 31. Mai nicht überschritten werden.

Im Falle der Mähweidennutzung (z. B. 1. Nutzung durch Mahd; Folgenutzungen durch Beweidung) darf der durchschnittliche Viehbesatz 0,5 Raufutterfressende Großvieheinheiten je Hektar (RGV / ha) im Durchschnitt des Jahres nicht überschreiten.

Für die Umrechnung von Rindern, Schafen, Ziegen, Damtieren und Equiden (Einhufer, z.B. Pferde, Esel) in RGV gilt folgender Umrechnungsschlüssel:

Kälber (außer Mastkälber) und Jungvieh unter 6 Monaten	0,30 RGV
Mastkälber	0,40 RGV
Rinder von 6 Monaten bis 2 Jahren	0,60 RGV
Rinder von mehr als 2 Jahren	1,00 RGV
Einhufer unter 6 Monaten	0,50 RGV
Einhufer von mehr als 6 Monaten	1,00 RGV
Leichte Einhufer mit einem Stockmaß bis einschließlich 1,40 m	0,70 RGV
Schafe	0,15 RGV
Ziegen	0,15 RGV
Mutterdamtiere	0,20 RGV
Lamas	0,40 RGV
Alpakas und Guanakos	0,30 RGV

Andere Altersgruppen werden bei der Berechnung des Viehbesatzes nicht berücksichtigt.

(...)

#### **Beispiel 1 (Ausschließliche Beweidung):**

15 Rinder (Alter: über 2 Jahre) = 15 RGV werden über die gesamte Weideperiode auf 10 ha Grünland aufgetrieben. Dies entspricht einem durchschnittlichen Viehbesatz von  $0,7 \text{ RGV / ha} (= 15 \text{ RGV [Vieheinheiten]} / 10 \text{ ha [Fläche]} / 12 \text{ Monate [Kalenderjahr]} \times 5,5 \text{ Monate [Weideperiode]})$ . Die Vorgabe für die ausschließliche Beweidung ist somit eingehalten.

#### **Beispiel 2 (Ausschließliche Beweidung):**

15 Rinder (Alter: 6 Monate bis 2 Jahre) = 9 RGV sollen über einen Zeitraum von insgesamt 3 Monaten auf 3 ha Grünland aufgetrieben werden. Dies entspricht einem durchschnittlichen Viehbesatz von  $0,75 \text{ RGV / ha} (= 9 \text{ RGV [Vieheinheiten]} / 3 \text{ ha [Fläche]} / 12 \text{ Monate [Kalenderjahr]} \times 3 \text{ Monate [Weideperiode]})$ . Die Auflage ist somit erfüllt.

#### **Beispiel 3 (Mähweidennutzung oder ausschließliche Beweidung):**

Der erste Aufwuchs kann durch Mahd genutzt werden. Im folgenden werden 16 Rinder (Alter: 6 Monate bis 2 Jahre) = 9,6 RGV zweimal über einen Zeitraum von jeweils 1 Monat auf 5 ha Grünland

aufgetrieben. Dies entspricht einem durchschnittlichen Viehbesatz von 0,32 RGV / ha (= 9,6 RGV [Vieheinheiten] / 5 ha [Fläche] / 12 Monate [Kalenderjahr] x 2 Monate [Weideperiode]). Die Vorgaben werden somit eingehalten.

#### 1.4 Düngung

Es dürfen keine Düngemittel eingesetzt werden. In begründeten Fällen sind nach naturschutzfachlicher Begutachtung durch die Fachberater abweichende Sonderregelungen mit Genehmigung der Bewilligungsbehörde (Kreisverwaltung) zulässig.

#### 1.5 Pflanzenschutz

Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden.

#### 1.6 Grünlandpflege und Ausbesserung der Grasnarbe

Eine Grünlandpflege (z.B. Abschleppen) in der Zeit vom 1. November eines Jahres bis zum 15. April des Folgejahres ist zulässig.

Eine Ausbesserung der Grasnarbe darf nur umbruchlos erfolgen. (...)

Die Bewilligungsbehörde (Kreisverwaltung) kann in begründeten Fällen, unter anderem zur Beseitigung von Wildschweinschäden, von beiden Vorgaben eine Ausnahmegenehmigung erteilen.<sup>2</sup>

#### 1.7 Sonstige Vorgaben

Auf den Vertragsflächen dürfen keine sonstigen Flächennutzungen, wie z.B. Mieten, Dung- oder Kompostlager durchgeführt werden. Auch eine Verwendung der Flächen als Wege- und Wendefläche oder allgemeiner Lagerplatz ist nicht zulässig.

Auf den (...) Flächen ist die Veränderung des Bodenreliefs und der Umbruch nicht zulässig.

Auf Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Drainierungen) ist zu verzichten. Vorhandene Be- und Entwässerungseinrichtungen dürfen ordnungsgemäß unterhalten werden, falls keine anderweitigen einschränkenden Regelungen im Bewirtschaftungsvertrag getroffen wurden.

Eine Beregnung auf der Fläche ist nicht zulässig.

Eine Zufütterung auf den Flächen mit Ausnahme von Mineralstoffen ist nicht zulässig. (...)

---

<sup>2</sup> Die Kreisverwaltung tritt im vorliegenden Fall nicht als formelle Bewilligungsbehörde auf. Ungeachtet dessen wird die Passage aber sinngemäß auf die Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde übertragen.