

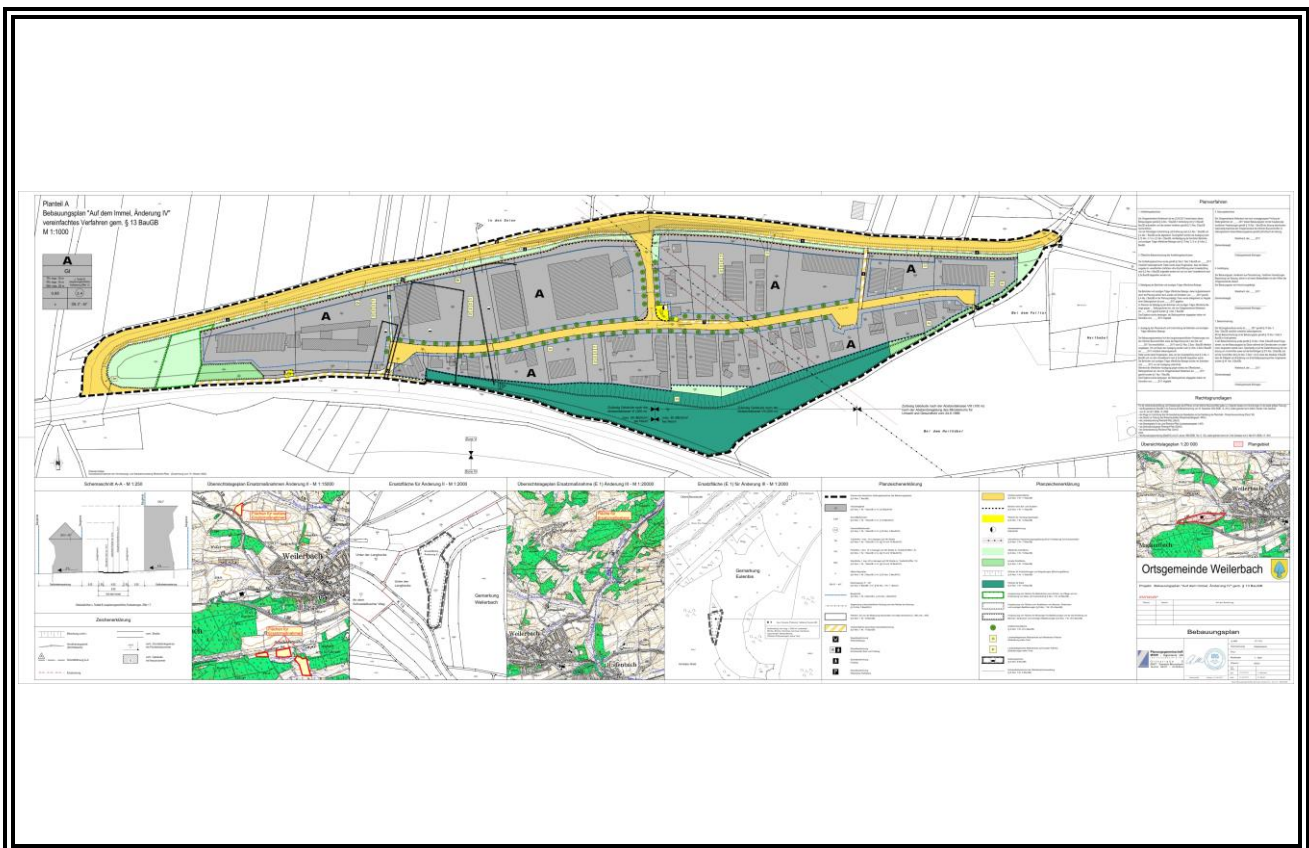
# BEBAUUNGSPLAN

## „Auf dem Immel, Änderung IV“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Ortsgemeinde Weilerbach

Stand: 24.10.2017 (ENTWURF)



Auftraggeber:  
Ortsgemeinde Weilerbach



**Planungsgemeinschaft  
MWW - Ingenieure UG**  
(haftungsbeschränkt)

Ottostraße 5  
66877 Ramstein-Miesenbach  
Telefon 06371 / 613688-4



# **Bebauungsplan „Auf dem Immel, Änderung IV“ Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

**in der  
Ortsgemeinde  
Weilerbach**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>
---------------------------

Planteil A

- Bebauungsplan „Auf dem Immel, Änderung IV“ - Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen \_\_\_\_\_ Seite 1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen \_\_\_\_\_ Seite 8

Teil C

- Begründung \_\_\_\_\_ Seite 11



# **Bebauungsplan „Auf dem Immel, Änderung IV“ Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

in der  
Ortsgemeinde  
Weilerbach

## Planteil A

### Bebauungsplan „Auf dem Immel, Änderung IV“ Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Begründung -



# **Bebauungsplan „Auf dem Immel, Änderung IV“ Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

in der  
Ortsgemeinde  
Weilerbach

Planteil A

- Bebauungsplan „Auf dem Immel, Änderung IV“ - Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

## Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

- Begründung -







## Teil B

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 6 BauGB)

Die nachstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Immel, Änderung III“ aus 2009 gelten mit Ausnahme der neugefassten textlichen Festsetzungen Teil B, Ziffer 1.1 Nr. 1, Ziffer 1.3 und Ziffer 1.5 unverändert weiter.

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO auf 0,85 und das Höchstmaß der Geschößflächenzahl (GFZ) i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO mit 2,4 festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - 2.1 Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
    - a) von der Ortslage bis zu dem gem. Planung vorhandenen Fußweg der Abstandsklasse VIII,
    - b) von dem Fußweg bis zu der Erschließungsstraße der Abstandsklasse VII, die nach der Abstandsregelung des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit Rheinland-Pfalz vom 24.06.1986 eingeordnet werden können und Anlagen mit ähnlichem Störgrad.
  - 2.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
  - 3.1 Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe der Abstandsklassen IV und V der Abstandsregelung des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit Rheinland-Pfalz vom 24.06.1986 sowie Anlagen mit ähnlichem Störgrad mit Ausnahme der laufenden Nummer 33, wenn nach Art der Betriebsführung oder durch entsprechende Vorkehrungen sichergestellt ist, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten,
  - 3.2 Tankstellen,
  - 3.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
4. Nicht zulässig sind:
  - 4.1 Erheblich luftbelastende sowie lärm- und geruchsbelästigende Betriebe,
  - 4.2 Verbrauchermärkte,
  - 4.3 SB-Kaufhäuser,
  - 4.4 Fachmärkte,
  - 4.5 Schrottplätze,
  - 4.6 Land- und Gartenbau,
  - 4.7 Tierzucht.

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzabstandszone V der Wehrbereichsverwaltung. Im Bereich dieser Zone dürfen keine Objekte besonderer Bauart oder Bedeutung errichtet werden gem. Objektliste der Gruppe V.



## 1.2 Bauweise

Die Bauweise in dem Industriegebiet ist freigestellt mit folgenden Einschränkungen:

- Zu der Wohnhausbebauung Ortslage müssen die Fassaden der Fabrikationsstätten geschlossen sein. Ausnahmen hiervon sind Fluchtwege mit selbstschließenden Tür- bzw. Toranlagen.
- Die „offene Bauweise“, wie in der Planung kenntlich gemacht, unterliegt keiner Längenbeschränkung.

## 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, Zufahrten und Gebäudeumfahrungen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

## 1.4 Gebäudestellung

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

## 1.5 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe darf max. 10 m betragen, die Firsthöhe max. 15 m, bezogen auf OK Straße (gem. Schemaschnitt).

Vorgenanntes gilt nicht für bauliche Anlagen mit Flachdach und Sonderanlagen, wie freistehende Kaminanlagen etc.

Für bauliche Anlagen mit Flachdach darf die Wandhöhe 20 m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß von OK Straße (gem. Schemaschnitt) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Flachdach) oder bis zum Abschluss der Wand.

Die Wandhöhe im Bereich der 20 kV-Freileitungstrasse darf max. 15 m betragen; Bauvorhaben innerhalb der Freileitungstrasse sind generell frühzeitig mit dem Energieträger abzustimmen (s. auch Ziffer 1.7).

## 1.6 Stellplätze

Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie für die Grundstücksnutzung erforderlich sind.

## 1.7 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

In der Bauverbotszone (20 m-Zone) sind Hochbauten nicht zulässig. Für den Bereich westlich des Anwesens „Auf dem Immel Nr. 10“, südlich der Wendeanlage (Grundstück Fl.Nr. 4169/93 – ehemals Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 4169/67) wird seitens des Landesbetriebes Mobilität Kaiserslautern einer Ausnahme vom Anbauverbot gemäß § 22 Abs. 5 LStrG zugestimmt. Die Entfernung vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße 367 zum Bauvorhaben muss im vorgenannten Bereich mindestens 17 m betragen (Lage und Abgrenzungen siehe Plandarstellung).

Auch für das Grundstück Fl.Nr. 4169/59 wurde eine Ausnahme zur Unterschreitung der Anbauverbotszone seitens des Landesbetriebes Mobilität Kaiserslautern erteilt. Einzuhalten ist ein Abstand von mindestens 15 m.

Eine evtl. Unterbauung der Freileitungstrasse ist mit dem Energieträger abzustimmen, d.h. der Entwurf ist dem Energieträger zur Stellungnahme vorzulegen.



## 1.8 Sichtdreiecke

Bei den im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecken sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Pflanzungen bis max. 80 cm Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, zulässig.

## 1.9 Wasserversorgung

Zu dem Schutze des Brandfalles wird seitens des Versorgungsunternehmens in dem Planungsgebiet ein Löschwasserbehälter von 10 m<sup>3</sup> errichtet.

## 1.10 Elektrizitätsversorgung

In dem Planungsbereich befinden sich zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“.

## 1.11 Grabungsschutz

In dem Planungsbereich liegen lt. dem Amt für Denkmalpflege frühromische Grabungsfelder gem. Eintragung im Bebauungsplan. Vier Wochen vor Grabungsbeginn (Baubeginn) ist das zuständige Amt zu verständigen und das Vorgehen mit dem Amt abzustimmen. Auf die Auflagen des Denkmal- und Pflegegesetzes gemäß §§ 17 - 20 ist in dem Bauschein hinzuweisen. Vorstehendes bezieht sich auf das gesamte Planungsgebiet.

## 1.12 Landschaftspflegerische Maßnahmen (allgemein)

Laut Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die bedeutendsten Eingriffe innerhalb des Industriegebietes sind große Flächenversiegelungen und der teilweise Verlust von Strukturen mit mittlerer und hoher Bedeutung. Die sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen von Boden, Wasserhaushalt, Flora und Fauna im Planungsraum sind innerhalb der betroffenen Flächen nicht auszugleichen. Die Anlage öffentlicher und privater Grünflächen innerhalb und am Rande des Baugebietes können nur bedingt als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gelten. Sie haben eher gestalterische Wirkung. Darüber hinaus besteht jedoch großer Flächenbedarf zur Durchführung von weiteren erforderlichen Ersatzmaßnahmen.

### 1.12.1 Grundsätzliche landespflegerische Forderungen -Festsetzungen-

Die bei Bodenbewegungen anfallenden Erdmassen müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgelagert werden. Alle landespflegerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch die Ersatzmaßnahmen sind in unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der baulichen Erschließung vorzunehmen.



### 1.12.2 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

#### Gestaltung des Straßenraumes:

- Ö 1 - Entlang der L 356 erfolgt zwischen Straße und Radweg mit Ausnahme der Einfahrten und Sichtdreiecke eine Bepflanzung mit großkronigen Bäumen entsprechend der Artenliste A (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

In den Randbereichen zwischen den Privatparzellen und der L 356 ist als öffentliche Maßnahme ein 5 m breiter Grünstreifen aus einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen (siehe Artenlisten B und C sowie Planteil A; Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

#### Gestaltung der Zwischenflächen:

- Ö 2 - Im Zuge der Erschließung werden zwischen den Grenzen der Betriebsgrundstücke 8 m breite Pflanzstreifen als öffentliche Fläche ausgewiesen. Sie sind mit einer Baum-Strauch-Hecke gemäß Artenliste B und C zu bepflanzen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

### 1.12.3 Maßnahmen auf privaten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

#### Erhaltung von Gehölzbeständen:

- P 1 - Die in Anspruch genommenen Flächen sind erst unmittelbar vor Baubeginn zu roden. Die vorhandenen Gehölze sollten in den nicht bebauten Bereichen der Privatgrundstücke möglichst erhalten werden (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

#### Gestaltung der privaten Grundstücksflächen:

- P 2 - Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen dürfen nicht versiegelt werden. Auf 50 % dieser Flächen sind naturnahe lockere Gehölzstrukturen anzulegen. Dazu sollten Pflanzen der Artenliste B und C verwendet werden (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Mit dem Bauantrag ist ein verbindlicher Bepflanzungsplan vorzulegen.

#### Gestaltung der Böschungen:

- P 3 - Die bei der Terrassierung entstehenden Böschungen sind mit Gehölzen nach Artenliste C zu bepflanzen oder der freien Sukzession zu überlassen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Bepflanzte Flächen sind dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

#### Gestaltung des Straßenraumes:

- P 4 - Entlang der Gemeindestraße „Auf dem Immel“ ist beidseitig eine dichte Baum-Strauch-Hecke in mindestens 5 m Breite herzustellen. Dazu sind Arten der Liste C in 2 x verpflanzter Qualität (1 Strauch/m<sup>2</sup>) zu verwenden. Die Pflanzstreifen dürfen nur durch notwendige Zufahrten und Sichtdreiecke unterbrochen werden. Alle 15 m Straßenlänge sind darin großkronige Bäume in 3 x verpflanzter Qualität nach Artenliste A zu pflanzen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.



## Fassadenbegrünung:

- P 5 - Alle nicht verglasten Wandflächen sind zu 50 % ihrer Fläche mit einer Fassadenbegrünung gemäß Artenliste D zu versehen. Der Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen sollte nicht mehr als 2,50 m betragen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

## Gestaltung der Randbereiche des Gebietes (private Grundstücksflächen):

- P 6 - Die südlichen und östlichen Randbereiche des Gebietes, welche keinen Gehölzbewuchs aufweisen, sind als private Maßnahmen mit einer Baum-Strauch-Hecke gemäß Artenliste B und C anzulegen (Lage und Abgrenzungen siehe Plandarstellung; Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

## 1.12.4 Gehölzartenlisten:

Artenliste A: Straßenbäume

## großkronig

- |                     |   |             |
|---------------------|---|-------------|
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn   |
| Tilia platyphyllos  | - | Sommerlinde |

Artenliste B: Bäume auf den Grundstücken

## großkronig

- |                     |   |               |
|---------------------|---|---------------|
| Acer platanoides    | - | Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn     |
| Fraxinus excelsior  | - | Gemeine Esche |
| Prunus avium        | - | Vogelkirsche  |
| Quercus robur       | - | Stieleiche    |
| Tilia platyphyllos  | - | Sommerlinde   |
| Ulmus carpinifolia  | - | Feldulme      |

## kleinkronig

- |                  |   |           |
|------------------|---|-----------|
| Acer campestre   | - | Feldahorn |
| Betula pendula   | - | Birke     |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |

Artenliste C: Bäume auf den Grundstücken

- |                    |   |                         |
|--------------------|---|-------------------------|
| Acer campestre     | - | Feldahorn               |
| Cornus sanguinea   | - | Roter Hartriegel        |
| Corylus avellana   | - | Hasel                   |
| Crataegus monogyna | - | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaea  | - | Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare  | - | Liguster                |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche           |
| Prunus padus       | - | Traubenkirsche          |
| Prunus spinosa     | - | Schlehe                 |
| Rosa canina        | - | Hundsrose               |
| Sambucus nigra     | - | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum lantana   | - | Wolliger Schneeball     |
| Viburnum opulus    | - | Gemeiner Schneeball     |



### Artenliste D: Fassadenbegrünung

#### Nordseiten:

Hedera helix - Efeu selbstklimmend

#### Süd-, West- und Ostseiten:

Clematis montana	-	Anemonen-Waldrebe	Kletterhilfe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe	Kletterhilfe
Lonicera caprifolia	-	Jelängerjelleber, Geißblatt	Kletterhilfe
Parthenocissus tricuspidata			
Veitchii'	-	Wilder Wein	selbstklimmend
Rosa spec.	-	Kletterrosen	Kletterhilfe
Vitis vinifera	-	Echter Wein	Kletterhilfe

#### 1.12.5 Ersatzmaßnahmen (Landespflegerisches Entwicklungsziel):

Ziel ist es, in diesem Bereich großflächig den Eintrag von Nährstoffen in den Wasserkreislauf deutlich zu reduzieren, eine naturverträgliche Form der Landbewirtschaftung zu etablieren und die Beeinträchtigung wertvoller Feuchtbio-  
tope zu minimieren.

#### Durchzuführende Maßnahmen:

Die vorgegebenen Maßnahmen erstrecken sich auf eine Fläche von rd. 85.400 m<sup>2</sup>. Dargestellt sind der aktuelle Be-  
stand und die geplanten Ersatzmaßnahmen in den Plänen 4 des landespflegerischen Beitrages zum Bebauungsplan  
„Auf dem Immel, Änderung II“.

#### Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

M 1 - Ziel ist die Entwicklung von Extensivgrünland, das infolge der unterschiedlichen standörtlichen Feuchtever-  
hältnisse ein differenziertes Artenspektrum entwickeln wird.

Hierzu sollen die momentan als Acker genutzten Flächen (Einheiten 1 und 10) mit Dauergrünland eingesät  
werden. Auf den Flächen darf keinerlei Düngung oder Pestizideinsatz erfolgen. Sie sind 2 x jährlich zu mä-  
hen (1. Schnitt nach dem 15. Juni, 2. Schnitt Ende August). Das Mähgut ist abzufahren.

Eventuell vorhandene Drainagen müssen verschlossen werden, um die natürlichen Bodenfeuchteverhält-  
nisse herzustellen.

Nach Westen und Süden hin ist zu dem Graben ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten, in dem keinerlei  
Eingriffe erfolgen (siehe hierzu M 2).

M 2 - Ziel ist die Reduzierung von Nährstoffeinträgen in das Oberflächenwasser, der Schutz und die Entwicklung  
eines Kraut- und hochstaudenreichen Grabensaumes und einer artenreichen Gewässervegetation.

Entlang der Gräben ist grundsätzlich ein beidseitiger Abstand jeglicher Nutzungen von mindestens 10 m  
einzuhalten. Die Vegetation des Grabens und seines Umfeldes ist der freien Sukzession zu überlassen.  
Das punktuelle Aufkommen von Gehölzen ist zuzulassen. Eine Räumung des Grabens sollte unterbleiben.  
Vielmehr sollten in Teilstrecken vorhandene Sohlbefestigungen schonend entfernt werden.

M 3 - Ziel ist, das bestehende Trockenbiotop mit seinem Gehölzbestand zu erhalten und von Nährstoffeinträgen  
zu schützen.

Hierzu ist die Unterlassung jeglicher Eingriffe notwendig. So dürfen die vorhandenen Eichen nicht entfernt  
werden. Abbrennen, abmähen oder der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.

Das abgelagerte organische Material ist umgehend und schonend zu entfernen und geordnet zu entsorgen.



### 1.12.6 Landespflegerische Maßnahmen durch Planänderung

#### a) Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

- Aufschüttungsmaterial in Maßnahmenfläche entfernen bzw. freier Sukzession überlassen
- Erhaltung des Laub- und Mischwaldes
- Anpflanzen von Gehölzen und Bäumen. Zusätzlich zu den bereits genannten einheimischen Gehölzarten werden hier noch vorgeschlagen:

Haselnuss

Brombeere

- Stellplätze auf Privatgrundstücken mit wassergebundener Decke ausführen
- Flachdachbegrünung unter Verwendung folgender Arten ist erwünscht

Draht-Schmiele

Schaf-Schwengel

Mausohr-Habichtskraut

Silber-Fingerkraut

Ausdauernder Knäuel

Scharfer Mauerpfeffer

Tymian

#### b) Ersatzmaßnahmen für Maßnahmenfläche außerhalb des Geltungsbereiches

Die Fläche für die vorgeschlagenen Maßnahmen liegt nordwestlich von Weilerbach an der K 13.

- Pflanzung von Heistern und Landschaftsgehölzen unter Verwendung folgender Arten:

Hainbuche

Eberesche

Speierling

Stieleiche

Vogelkirsche

- Pflanzung von Landschaftsgehölzen mit Weißdorn und Schlehe
- Entwicklung von Brachflächen mit Altgras-Charakter
- Anlage von Steinhaufen als Biotopschutzelemente

### 1.12.7 Landespflegerische Maßnahme durch Planänderung III

Ersatzmaßnahme für Maßnahmenfläche E 1 außerhalb des Geltungsbereiches

Die derzeit als Grünland genutzte Parzelle 985 in der Gemarkung Eulenbis nördlich der Pfeifermühle ist gemäß der Plandarstellung in einer Teilfläche mit Laubgehölzen aufzuforsten. Die Aufforstungsmaßnahme wird durch das zuständige Forstamt mit der Anpflanzung von Wildkirschen, Eichen und Buchen durchgeführt und dauerhaft gepflegt.

Diese mit E 1 bezeichnete Maßnahme dient der Kompensation der Neuversiegelung durch die Planänderung III.



## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 LBauO)**

Die nachstehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Immel, Änderung III“ aus 2009 gelten unverändert weiter.

### **2.1 Dachneigung**

Dachneigungen sind von 0° bis 45° zulässig.

### **2.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen und Belichtung großflächiger Grundflächen sind zulässig.

Bei Fabrikationsstätten können sich die Dachaufbauten auf die Gesamtlänge / Breite der Gebäude erstrecken.

Bei Verwaltungs- und Wohngebäuden darf die Traufe nicht unterbrochen werden. Die Aufbauten dürfen maximal 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

### **2.3 Dachbegrünung**

Dachbegrünungen sind zulässig bzw. wünschenswert.

### **2.4 Einfriedung und Zufahrt**

Grundstücke können eingefriedet werden, max. Höhe 2 m. Eine geschlossene Einfriedung nach Süden und Westen ist erforderlich und vorgeschrieben, d.h. in der Einfriedung dürfen keine Türen und Toranlagen eingebaut werden.

### **2.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen statthaft. Leuchtreklame, der im Osten zugewandten vorhandenen Wohnhausbebauung ist untersagt.

### **2.6 Immissionsschutz**

Zu dem Schutze der vorhandenen Wohnhausbebauung im

- a) Osten des Planungsgebietes werden die zulässigen Orientierungswerte (gem. VDI Richtlinien - Schallausbreitung im Freien -) in dem östlichen Planungsbereich (bis zu der Gemeindestraße „Auf dem Immel“ - Anbindung an die L 356 -) bei Nacht auf 50 dB(A)/m<sup>2</sup> und in dem restlichen Planungsbereich auf 55 dB(A)/m<sup>2</sup> festgelegt. Hierbei liegt in der Wohnhausbebauung bei Tage ein Beurteilungspegel von 48 dB(A) und bei der Nacht von 34 dB(A) an.
- b) Für die schützenswerten Räume innerhalb des Industriegebietes wie Büro-, Wohn- und Aufenthaltsräume, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.





- c) Vorstehendes gilt auch von den ausgehenden Immissionen der L 367 und der L 356. An den Baulastträger können keine Ansprüche geltend gemacht werden.

Weilerbach, den

Ausfertigung

Weilerbach, den

(Siegel)

Ortsbürgermeister Bonhagen

(Siegel)

Ortsbürgermeister Bonhagen



# **Bebauungsplan „Auf dem Immel, Änderung IV“ Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

in der  
Ortsgemeinde  
Weilerbach

Planteil A

- Bebauungsplan „Auf dem Immel, Änderung IV“ - Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

Begründung





## Teil C

### 3. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

#### Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Weilerbach in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_. den Bebauungsplan „Auf dem Immel, Änderung IV“ gem. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Ortsgemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Weilerbach, den

(Siegel)

Ortsbürgermeister Bonhagen



### 3.1 Verfahren

Der Bebauungsplan „Auf dem Immel“ soll zum 4ten Mal geändert werden. Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben, da zum ersten durch die Änderungen die Grundzüge der Planung eines Industriegebietes nicht berührt werden, zweitens die Zulässigkeit von Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird und drittens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes erkennbar sind. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei dem vorliegenden Bebauungsplan im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Darüber hinaus wird das sog. Monitoring nach § 4c BauGB nicht angewandt.

### 3.2 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB am	25.04.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt wird, am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom	bis einschließlich
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom	bis einschließlich
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Ortsgemeinderat gem. § 1 Abs. 7 BauGB am	
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am	

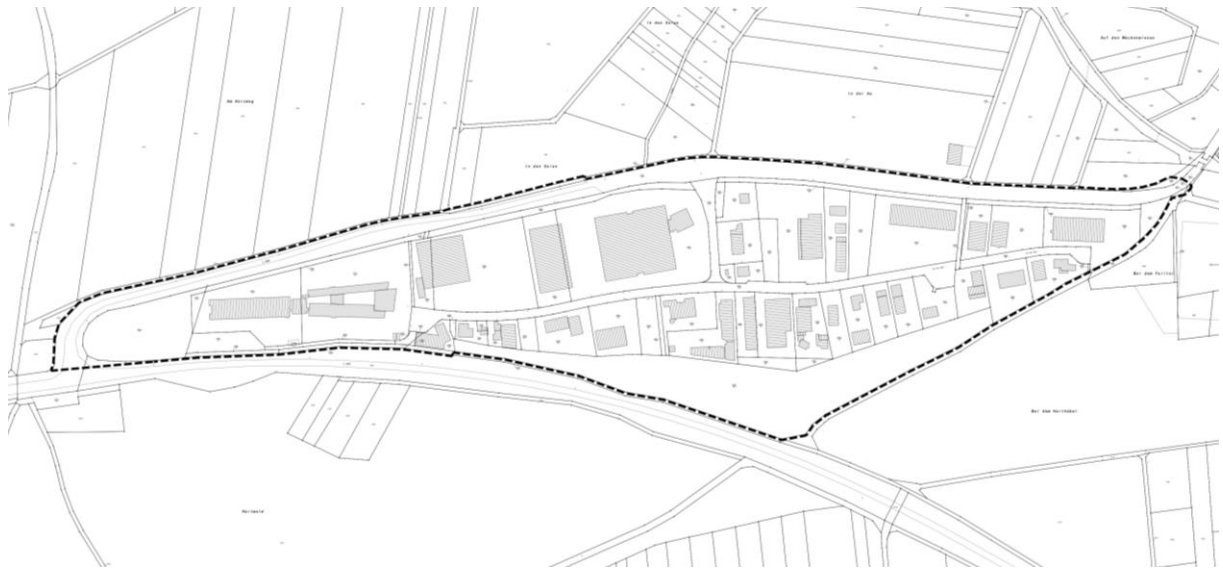
### 3.3 Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.



### 3.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Immel, Änderung IV“ hat eine Größe von insgesamt ca. 18,135 ha. Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan oder dem Planteil A entnommen werden.



- Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Immel, Änderung IV“ mit insgesamt 18,135 ha -

### 3.5 Verhältnis zur Regionalplanung

Die Ortsgemeinde Weilerbach wird lt. ROP Westpfalz IV als Grundzentrum (zentraler Ort) eingestuft und bekommt die Gemeindefunktionen Wohnen (W) und Gewerbe (G) zugewiesen.

U.a. wird folgende Zielvorgabe im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV in Bezug auf die besondere Funktion Gewerbe gegeben:

*Z 5 Standorte bzw. Standortbereiche mit der besonderen Funktion G haben auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln.*

Gem. ROP Westpfalz IV ist mit den bereits verfügbaren gewerblichen und industriellen Flächen effizient umzugehen. Die gewerblich-industrielle Entwicklung ist auf die planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren.

Das Plangebiet selbst wird im ROP Westpfalz IV als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

### 3.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche (G) dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.



### 3.7 Beschaffenheit des Plangebietes, planungsrechtliche Situation

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Auf dem Immel“ und anschließenden Änderungen wurde die Erschließung ausgeführt. Erschließungsstraße, Infrastruktureinrichtungen und Beleuchtung sind fertiggestellt. Die Grundstücke im Plangebiet sind alle bebaut bzw. werden als Frei- und Lagerflächen genutzt.

Die dem Bebauungsplan „Auf dem Immel, Änderung IV“ zugrunde liegenden Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan „Auf dem Immel, Änderung III“ übernommen - mit Ausnahme der geänderten Festsetzungen hinsichtl. Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Gebäudehöhe (max. zulässige Wandhöhe) und überbaubare Grundstücksflächen.

### 3.8 Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis

#### 3.8.1 Änderungsbereich 1 „Grundstück Fl.Nr. 4169/63“

Mit rd. 160 Mitarbeitern ist das seit über 25 Jahren im Plangebiet ansässige Unternehmen MKT GmbH & Co. KG für die Ortsgemeinde Weilerbach ein wichtiger Arbeitgeber und Steuerzahler. Das Unternehmen plant eine Betriebserweiterung, die zu der (inter)nationalen Wettbewerbsfähigkeit und der damit verbundenen Standortsicherung beitragen soll.

Für das Erweiterungsvorhaben des Betriebs ist eine geringfügige Anpassung der nördlichen Baugrenze im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 4169/63 und eine eher geringfügige Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,85 anstatt 0,8) i. R. der vorliegenden vereinfachten Bebauungsplanänderung erforderlich.

#### 3.8.2 Änderungsbereich 2 „Grundstück Fl.Nrn. 4169/7, 4169/91 und 4169/93“

In der Vergangenheit wurden aufgrund von Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch Baugenehmigungen erteilt, die in vorliegender Änderungsplanung berücksichtigt werden, indem die Baugrenzen in den Bereichen der Grundstücke Fl.Nrn. 4169/7, 4169/91 und 4169/93 entsprechend dem Gebäudebestand geringfügig angepasst werden.

#### 3.8.3 Änderungsbereich 3 „Industriegebiet, Gebietsteil A“

Um den Betrieben im Industriegebiet „Auf dem Immel“ generell Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, will die Ortsgemeinde Weilerbach die Festsetzungen hinsichtlich Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und max. zulässiger Wandhöhe für das Industriegebiet (GI), Gebietsteil A, einheitlich ändern bzw. neu festsetzen. Das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO mit 0,85 festgesetzt.

Um eine Nachverdichtung auch in der Höhe zu ermöglichen, wird eine max. zulässige Wandhöhe für bauliche Anlagen mit Flachdach von 20 m festgesetzt. Die Wandhöhe im Bereich der 20 kV-Freileitungstrasse darf jedoch nur 15 m (wie auch die max. zulässige Firsthöhe) betragen. Bauvorhaben sind zudem frühzeitig mit dem Energieträger abzustimmen, eine entsprechende Stellungnahme ist einzuholen. Ferner wird die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 2,4 erhöht. Das ist auch der maximal zulässige GFZ-Wert für Industriegebiete gem. § 17 BauNVO. Da die Ortsgemeinde Weilerbach über kein freies Gewerbe-/Industriebauland verfügt, sind diese Modifikationen des Bebauungsplanes umso wichtiger.

Oftmals sind aus betriebswirtschaftlichen Gründen Umfahrungen der Gebäude erforderlich. In Ziffer 1.3 „Überbaubare Grundstücksflächen“ der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird daher aufgenommen, dass Gebäudeumfahrungen und darüber hinaus auch Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.





### 3.9 Begründung und Erläuterung der von der Änderung IV betroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Ortsgemeinde Weilerbach hat als Grundzentrum mit der besonderen Funktion „Gewerbe“ gem. Ziel 5 des ROP IV Westpfalz die gewerblich-industrielle Entwicklung auf planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebietsflächen sowie auf Brachflächen zu konzentrieren (s. ROP IV Westpfalz, Kap. II.1.2.2, Seite 19). Mit vorgesehener Nutzungsoptimierung vorhandener Industrieflächen per Bebauungsplanänderung wird der regionalplanerischen Zielvorgabe nachgekommen.

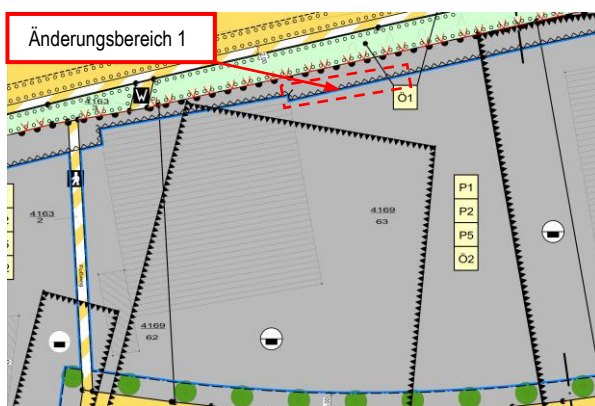
#### 3.9.1 Baugrenze

Die Baugrenze wird im Änderungsbereich 1 auf einer Länge von rd. 30 m gem. den Erweiterungsabsichten der dort ansässigen Firma angepasst. Hierdurch vergrößert sich die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig um rd. 20 m<sup>2</sup> und ein Anbau des bestehenden Lagers in Verlängerung der nördlichen Gebäudeflucht wird bauleitplanerisch ermöglicht.

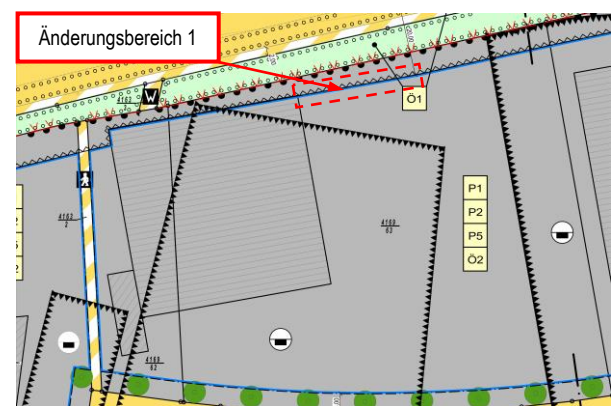
Die Anpassung der Baugrenze hat keine Auswirkung auf die bestehende Bepflanzung entlang der L 356. Auch der 3 m-Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze wird eingehalten.

Gleichzeitig wird die Bauverbotszone der nördlich gelegenen L 356 der neuen Baugrenze angepasst (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind). Ein Heranrücken der Bebauung an den äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 356 über das bisherige Maß hinaus wird jedoch dadurch nicht ermöglicht. Für den geplanten Anbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 4169/63 ist eine Genehmigung zur Unterschreitung der Anbauverbotszone beim Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern einzuholen. Mit vorliegender Planung wird ein Abstand zum Fahrbahnrand der L 356 von mindestens 17 m eingehalten.

Der Umfang der zeichnerischen Anpassungen kann der nachstehenden Gegenüberstellung bzw. dem Planteil A zur vorliegenden Änderungsplanung IV entnommen werden.



Auszug aus dem B-Plan „Auf dem Immel, Änderung III“ aus 2009



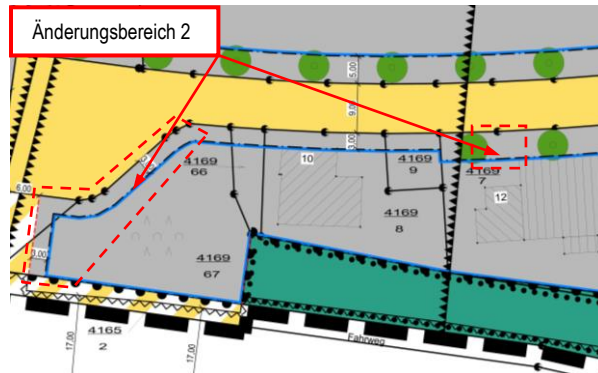
Auszug aus dem B-Planentwurf „Auf dem Immel, Änderung IV“

Mit Textfestsetzung Ziffer 1.3 „Überbaubare Grundstücksflächen“ werden Stellplätze, Zufahrten und Gebäudeumfahrungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig erklärt. Mit dieser Regelung wird vor allem zur Sicherung des erforderlichen Stellplatzangebotes für die Gewerbebetriebe beigetragen und optimiert die zweckentsprechende Nutzung der vorhandenen Industrieflächen. Für die Errichtung von o.g. baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb 20 m-Bauverbotszone gem. § 22 LStrG ist eine Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich.

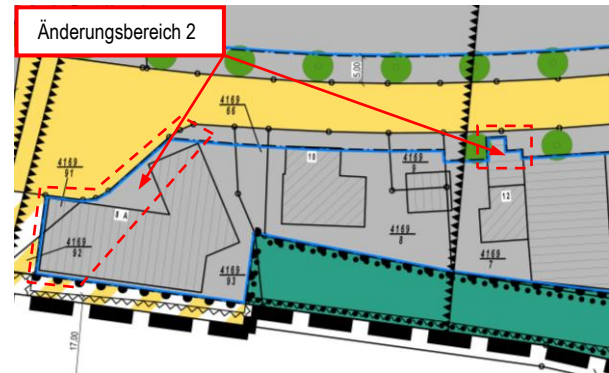


Ferner werden im Änderungsbereich 2 die Baugrenzen innerhalb der Grundstücke Fl.Nrn. 4169/7, 4169/91 und 4169/93 (ehemals 4169/67 und 4169/73) entsprechend den zulässigen vorhandenen baulichen Anlagen (erteilte Baugenehmigungen aufgrund von Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB) geringfügig angepasst.

Der Umfang der zeichnerischen Anpassungen kann der nachstehenden Gegenüberstellung bzw. dem Planteil A zur vorliegenden Änderungsplanung IV entnommen werden.



Auszug aus dem B-Plan „Auf dem Immel, Änderung III“ aus 2009



Auszug aus dem B-Planentwurf „Auf dem Immel, Änderung IV“

### 3.9.2 Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl und Gebäudehöhe)

Lt. Bebauungsplan „Auf dem Immel, Änderung III“ aus 2009 beträgt die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlage bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

In § 1 Abs. 6 BauGB sind in einer nicht abschließenden Aufzählung eine Vielzahl zu beachtender öffentlicher Belange aufgeführt, so auch die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB), die durch die vorliegende Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden.

Für das Industriegebiet (Änderungsbereich 3) werden in Änderungsplanung IV einheitliche Nutzungsziffern festgelegt, die die vorhandene Bebauung der Grundstücke aufnehmen und zur Wahrung der Gleichheit beitragen. Städtebauliche Gründe - vor allem Sicherung und Entwicklung der bestehenden Bebauung und Nutzung - erfordern eine eher geringfügige Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,85 anstatt 0,8) und eine Anhebung der Geschosflächenzahl (GFZ) auf max. 2,4, womit die Obergrenze des § 17 BauNVO für Industriegebiete eingehalten wird. Um eine Nachverdichtung auch in der Höhe zu ermöglichen wird eine Wandhöhe (max. 20 m) für bauliche Anlagen mit Flachdach festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist der Bereich der 20 kV-Freileitungstrasse; hier darf die Wandhöhe für bauliche Anlagen mit Flachdach max. 15 m betragen (in Anlehnung an die max. zulässige Firsthöhe).

Dem städtebaulichen Ziel, Erweiterungsbauten, Ausbauten und Neubauten zu ermöglichen, wird damit entsprochen. Sonstige Belange stehen diesen Festsetzungen nicht entgegen.



### 3.10 Umweltbelange, Auswirkungen der Planung

Unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen und deren Auswirkungen auf das Plangebiet selbst und dessen Umfeld und der Tatsache, dass die Ergänzungen/Modifikationen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ausschließlich vorhandene Industrieflächen betreffen, sind Beeinträchtigungen von Natur und Ortsbild über das bisherige Maß hinaus nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG sind vom geplanten Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Die landespflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Immel, Änderung III“ aus 2009 (s. Ziffer 1.12) werden in die 4. Änderungsplanung übertragen und gelten unverändert weiter; zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind aus den vorgenannten Gründen nicht erforderlich.

Das bestehende Straßensystem wird beibehalten. Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten. Für das Plangebiet sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

Auswirkungen auf die Geräuschverhältnisse in der Umgebung und innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Beibehaltung der bisherigen Nutzungen nicht zu erwarten.

### 3.11 Abwägungsbedeutsame Belange

- Belange der Wirtschaft bei der Überplanung bestehender Industrieflächen und Beachten hinreichender Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten und ggf. die Möglichkeiten für Neubebauung
- Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung werden gewahrt
- Umgebungsbebauung und -nutzung werden beachtet
- Regionalplanerischer Zielvorgabe - gewerblich-industrielle Entwicklung ist auf die planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren - wird nachgekommen
- Belange des Umweltschutzes werden durch Übernahme der landespflegerischen Festsetzungen/Maßnahmen berücksichtigt
- Übernahme der landespflegerischen Festsetzungen/Maßnahmen zur Orts- und Landschaftsbildgestaltung

### 3.12 Abwägungsvorgang (Beteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

### 3.13 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

### 3.14 Satzungsexemplar

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]



### 3.15 Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

Der Ortsgemeinderat Weilerbach hat am \_\_.\_\_.2017 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilerbach , den

Ausfertigung

Weilerbach , den

(Siegel)

Ortsbürgermeister Bonhagen

(Siegel)

Ortsbürgermeister Bonhagen