

Ortsgemeinde Weilerbach

Bebauungsplan „Auf dem Immel II“

Textfestsetzung

Fassung: Vorentwurf

Stand: 17.12.2019

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

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- | | | |
|-----------|---|---|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr.1
BauGB i.V.m. |
| 1.1 | <u>Gewerbegebiet GE1</u> | § 8 BauNVO |
| 1.1.1 | Zulässig sind: <ol style="list-style-type: none">1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. | |
| 1.1.2 | Nicht zulässig sind: <ol style="list-style-type: none">1. Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,2. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,3. Vergnügungsstätten,4. Tankstellen,5. Einzelhandelsbetriebe,6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. | § 1 Abs. 5
BauNVO |
| 1.2 | <u>Gewerbegebiet GE2</u> | § 8 BauNVO |
| 1.2.1 | Zulässig sind: <ol style="list-style-type: none">1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. | |
| 1.2.2 | Nicht zulässig sind: <ol style="list-style-type: none">1. Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,2. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution3. Vergnügungsstätten,4. Einzelhandelsbetriebe,5. Tankstellen. | § 1 Abs. 5
BauNVO |

1.3 Gewerbegebiet GE3 § 8 BauNVO

1.3.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.3.2 Nicht zulässig sind:

§ 1 Abs. 5
BauNVO

1. Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
3. Vergnügungsstätten,
4. Tankstellen,
5. Einzelhandelsbetriebe,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4 Industriegebiet GI § 9 BauNVO

1.4.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4.2 Nicht zulässig sind:

§ 1 Abs. 5
BauNVO

1. Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
3. Vergnügungsstätten,
4. Tankstellen,
5. Einzelhandelsbetriebe.

2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.
2.1	Für die Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 sowie für das Industriegebiet GI wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. <ol style="list-style-type: none">1. Die Traufhöhe darf max. 10m betragen, die Firsthöhe max. 15m. Vorgenanntes gilt nicht für bauliche Anlagen mit Flachdach und Sonderanlagen, wie freistehende Kaminanlagen etc. Für bauliche Anlagen mit Flachdach darf die Wandhöhe 20m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß von OK Straße bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Flachdach) oder bis zum Abschluss der Wand.2. Bezugspunkt der Höhe für das Gewerbegebiet ist die mittlere Höhe der Geländeoberkante nach durchgeführter Terrassierung.3. Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Höhe für notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugsmotoren, Rauchgasventilatoren, Photovoltaikanlagen) um bis zu 5 m überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).	§ 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 bestimmt.	

3	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
3.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.	§ 23 Abs. 3 BauNVO

4	Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m
4.1	In den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 sowie im Industriegebiet GI sind Stellplätze und Garagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie für die Grundstücksnutzung erforderlich sind.	§ 12 Abs. 6 BauNVO

5	Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.
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

6	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6.1	Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt	
7	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
7.1	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	
8	Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
8.1	Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen zu sammeln.	
8.2	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	
<hr/>		
9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>	
<hr/>		
10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
10.1	<u>Begrünung der privaten Grundstücke</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.1.1	Die im Rahmen der vorgegebenen GRZ nicht überbaubaren Anteile der Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen.	
10.2	<u>Pflanzung von Gehölzstreifen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.2.1	Gemäß Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken zur Eingrünung des Ortsrandbereiches umgrenzt. <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	
11	Dachbegrünung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
11.1	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	
<hr/>		
12	Artenauswahlliste	
	<i>wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>	

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|----------|--|---------------------------------------|
| 1 | Fassadengestaltung | § 9 Abs. 4
BauGB i. V. m. |
| 1.1 | <u>Fassadengestaltung</u> | § 91 Abs. 1 S. 1
Nr. 1 HBO |
| 1.1.1 | Die zur Erschließungsstraße gelegenen Außenwände sind parallel zu den Grenzen des Baufensters zu errichten. Untergeordnete Fassadenteile (z.B. Balkone) können davon abweichen.
Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind zur straßengewandten Seite hin zur L356 unzulässig. | |
| 2 | Abfallsammelanlagen | § 91 Abs. 1 Nr. 3
HBO |
| 2.1 | <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> | |
| 3 | Werbeanlagen | § 91 Abs. 1 S. 1
Nr. 7 HBO |
| 3.1 | <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> | |

D Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone der Landesstraße L 474

§ 9 Abs. 6 BauGB

Die Bauverbotszonen entlang der Landesstraße L 356 werden gemäß § 22 Abs. 1 LStrG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

E 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.

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).

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.

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. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführende Baufirmen vertraglich zu verpflichten, sich mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig (spätestens eine Woche vorher) über die Vorgehensweise und die Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.
2. Die Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes 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.
3. Es besteht für den Bauträger/ Bauherr bzw. die entsprechende Abteilung der Verwaltung eine Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie.
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerung zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

5. Die Meldepflicht besteht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Baumaßnahmen.

Die Punkte 1-5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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 (siehe Hinweise D.1). Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind ebenfalls abzustimmen.

Das Errichten von Werbeanlagen bedarf innerhalb einer Entfernung von 40 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 474 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.

7. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befindet sich eine oberirdische 10kV-Freileitung der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen ist. Im Zuge des bestehenden Planungsprozesses wurde bereits seitens der VG Weilerbach eine Anfrage zur Verlegung der Freileitung gestellt, die seitens der Pfalzwerke Netz AG grundlegend positiv beschieden wurde. Weitere Abstimmungen erfolgen hierzu mit dem Leitungsbetreiber im weiteren Verfahren.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/ Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
