

Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Am Dickenstein" Textliche Festsetzungen



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 - 24
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO****1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 und §8 BauNVO)**

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie nicht durch nachstehend aufgeführte Vorschriften in ihrer Zulässigkeit weitergehend eingeschränkt werden
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 BauGB):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.3 Gemäß § 1 Abs.5, 6 und 9 BauGB wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen und Anlagen im Gewerbegebiet unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem in ihrer Grundfläche untergeordnet sind. Die Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems ist nicht zulässig. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein
- Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten aus den Branchengruppen:
 - Nahrungsmittel/Getränke
 - Drogeriewaren/Kosmetikartikel
 - Haushaltswaren/Glas/Porzellan
 - Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel
 - Kunst/Antiquitäten
 - Baby-/Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel
 - Foto/Optik

- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren/Sportartikel

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 8 BauNVO)

- 2.1 Als Bezugshöhe 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Meereshöhe 0,0 m ü.NN bestimmt.
- 2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) wird bestimmt als das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Abschluss des Daches (bei Flachdächern incl. Attika und Aufbauten). Technische Aufbauten und Sonderbauwerke wie Schornsteine, Masten, Anlagen zur Solar- und Fotovoltaiknutzung oder dergleichen unterliegen nicht den in der Nutzungsschablone festgelegten Höhenbeschränkungen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt: Zulässig sind, im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Die für die Nutzung des Grundstücks erforderlichen Stellplätze sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nachzuweisen.
- 4.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

Leitungsrechte L1 und L2 zugunsten der Verbandsgemeindewerke Birkenfeld gemäß Planeintrag.

- Das Leitungsrecht **L1** umfasst die Befugnis der Verbandsgemeindewerke Birkenfeld zur Anlage und dauerhaften Unterhaltung einer unterirdischen Schmutzwasserleitung sowie die Befugnis, die solchermaßen festgesetzte Flächen zu diesem Zwecke zu betreten und zu befahren bzw. soweit erforderlich betreten und befahren zu lassen.
- Das Leitungsrecht **L2** umfasst die Befugnis der Verbandsgemeindewerke Birkenfeld zur Anlage und dauerhaften Unterhaltung einer unterirdischen Wasserversorgungsleitung und einer Regenwasserleitung sowie die Befugnis, die

solchermaßen festgesetzte Flächen zu diesem Zwecke zu betreten und zu befahren bzw. soweit erforderlich betreten und befahren zu lassen.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Bebauung und tiefwurzendem Bewuchs freizuhalten.

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

- 6.1 Die Pflanzliste des Fachbeitrags Naturschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kap. E gesondert abgedruckt.
- 6.2 Mindestens 20% der Grundstücksflächen, sind unversiegelt zu belassen und dauerhaft zu begrünen. Es sind heimische Arten gemäß Pflanzliste 1.1 des Anhangs zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächenanteile sind durch Einsaat mit Landschaftsrasen oder sonstigen Bepflanzungen zu begrünen.
- 6.3 Im Westen und Osten bzw. abschnittsweise im Norden umlaufend zur freien Landschaft hin sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzstreifen innerhalb des Gewerbegebiets in einer Breite von 8 m 40 % der ausgewiesenen Fläche mit gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste M1 im Anhang (vgl. Kap. E1.1) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist der gemäß Nachbarschaftsrecht RLP vorgegebene, zu landwirtschaftlichen Flächen doppelte Abstand einzuhalten. Diese randlichen Pflanzstreifen können den 20 %-Anteil der zu begrünenden Baugrundstücksfläche angerechnet werden.
- 6.4 Die durch die Herstellung der Planumflächen entstehenden Böschungflächen sind dauerhaft zu begrünen. Soweit gestalterisch möglich ist eine strenge technische Ausformung der Böschungen zu vermeiden. Anzustreben sind naturnahe Ausrundungen und unterschiedliche Böschungsneigungen. Eventuell angeschnittene Felsschichten sind in die Gestaltung mit einzubeziehen. Steilabschnitte sind mit oder sonstigen ingenieurb biologischen Maßnahmen zu sichern.
Nach Herstellung des Rohplanums ist Oberboden bis zu einer Dicke von 20 cm aufzutragen. Dabei können besonders steile Bereiche auch ohne Oberbodenandekung zur Entwicklung von Sonderstandorten verbleiben. Die Flächen sind mit einer Anspritzansaat (standortgerechte Gräser-/Kräutermischung mit 10%igem Anteil an Gehölzen) zu versehen. Nach Herstellung sind die Böschungflächen der freien Sukzession zu überlassen.
Die begrüneten Böschungflächen können den 20 %-Anteil der zu begrünenden Baugrundstücksfläche angerechnet werden.
- 6.5 Für jeweils vier PKW-Stellplätze bei einreihiger und je acht PKW-Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ist mindestens ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Vegetationsauswahl gemäß Pflanzliste im Anhang). Es sind Bäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen. Pflanzinseln oder Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 4 m² vorzusehen. In diesem Zusammenhang wird eine Überstellung der Stellplätze durch

- die zu pflanzenden Bäume empfohlen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Bedarf gegen Anfahren zu schützen.
- 6.6 Stütz- und Begrenzungsmauern sowie großflächige, überwiegend fensterlose Außenwände mit mehr als 10 m Breite sind mit geeigneten Rankgehölzen, und ggf. je nach Art mit Hilfe zusätzlicher Rankhilfen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so anzulegen, dass sie nach Pflanzdichte und arttypischer Wuchshöhe, bzw. nach Anordnung der Rankhilfen, eine mindestens etwa 20%ige Überdeckung des betreffenden Wand- bzw. Mauerabschnittes erwarten lässt (Vegetationsauswahl gemäß Pflanzliste 1.3).
- 6.7 Nordwestlich der L167 sind 6 Bäume bzw. 3 Bäume in die vorhandenen Lücken der vorhandenen Reihe im Abstand von 4,5 m zum befestigten Fahrbahnrand gemäß Plandarstellung zu pflanzen. Hierzu sind Winterlinden (*Tilia cordata*, 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,0 m und einem StU 16 - 18 cm) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube (Abstand untereinander: 10 – 12 m) zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Straßenbauarbeiten zur Anbindung des Gewerbegebiets zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Bedarf gegen Anfahren zu schützen.
- 6.8 Die Verkehrsgrünflächen entlang der L 167 sind nach Abschluss der Bauarbeiten und nach Andeckung von 10 cm Oberboden durch Einsaat von kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.
- 6.9 Die mit M4 in der Planzeichnung gekennzeichnete öffentliche Grünfläche zwischen Wendepplatz und nördlicher Geltungsbereichsgrenze ist dauerhaft zu begrünen. Nach Herstellung der Erschließungsstraße mit Wendepplatz ist die Fläche mit einer standortgerechte Gräser-/Kräutermischung einzusäen und nach Herstellung der freien Sukzession zu überlassen.
- 7. Rückhaltung von Niederschlagswasser in Verbindung mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)**
- 7.1 Das auf den versiegelten Grundstücksflächen und Dachflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist den in der Planzeichnung festgesetzten Rückhalte- und Versickerungsbecken zuzuleiten.
- 7.2 In der in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Fläche sind naturnah gestaltete Maßnahmen zur Ableitung, Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den Baugrundstücken abfließenden unverschmutzten Niederschlagswassers zulässig. Die Rückhaltemulde ist naturnah zu gestalten und in die Landschaft einzubinden. Soweit gestalterisch möglich ist eine strenge technische Ausformung der Böschungen zu vermeiden. Anzustreben sind naturnahe Ausrundungen und unterschiedliche Böschungsneigungen, wobei die überwiegenden Neigungen nicht steiler als 1:3 sein sollen. Das Becken soll Bereiche unterschiedlicher Wassertiefen aufweisen. Der Oberboden ist nach Modellierung zur Ausmagerung des Standortes nur dünn (5 bis 10 cm) aufzubringen. Es erfolgt keine unmittelbare Einsaat. Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d. h. Mahdarbeiten sind – soweit notwendig – nicht

vor Mitte Juli auszuführen. Räumungen des Beckens sind auf ein unbedingt technisch notwendiges Mindestmaß zu beschränken und ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

8 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 8.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zu dulden.

9 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a+b BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB)

Die grünordnerische Maßnahme M1 (Randeingrünung des Plangebiets) im Geltungsbereich wird den Eingriffen auf privaten Grundstücken zugeordnet.

Darüber hinaus werden die Maßnahmen M2, M3 und M4 sowie die externen landespflegerischen Maßnahmen auf Gemarkung Elchweiler jeweils anteilig zu 13,5 % den Eingriffen auf öffentlichen Flächen und zu 86,5 % den Eingriffen auf privaten Flächen als Sammel-Ersatzmaßnahmen zugeordnet, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach §135 c BauGB zu schaffen.

10 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Höhenlage der Geländeoberfläche der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planeintrag (Höhe ü. NN). Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage sind im Rahmen des zur Herstellung des entwässerungstechnisch erforderlichen Grundstücksgefälles zulässig.

11 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Einfriedung oder Bepflanzung freizuhalten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Grelle Materialien sind für die Fassadengestaltung und als Dacheindeckung unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind uneingeschränkt zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen im Gewerbegebiet sind nur in Form von Draht- und Metallzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m (massive Sockel bis zu max. 0,5 m Höhe) oder in Form von Hecken zulässig. Massive Einfriedungen zum Schutz vor Überfahren durch Pkw oder Lkw sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Einfriedungen müssen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückbleiben. Von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes) müssen Einfriedungen 0,5 m zurückbleiben.

3. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege einer Abweichung von den vorstehenden Vorschriften zugelassen werden (§ 69 LBauO). Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden sind auch Fahnen bis zu 10 m Höhe zulässig.

3.2 Das Anbringen von Werbeanlagen an Sonderbauteilen wie z.B. Aufzugstürmen, Silos, Schornsteinen o.a. sowie oberhalb der Trauflinie oder auf Flachdächern ist nicht zulässig.

3.3 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 20% der Grundstücksflächen, sind unversiegelt zu belassen und dauerhaft zu begrünen.

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1 m sind entweder durch Kletterpflanzen oder vorgelagerte, strauchreiche Gehölzpflanzungen einzugrünen. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 2 m sind darüber hinaus in vertikalen Abständen von jeweils maximal 2 m Höhe durch Absätze, Rücksprünge, Bermen o.ä. horizontal baulich zu gliedern. Von der Begrünungs- und Gestaltungspflicht ausgenommen sind nur solche Mauern, die dem betreffenden Grundstück selbst zugewandt sind und durch davor stehende Gebäude von öffentlichen Flächen und Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind.

C) Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**1. Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1988, die geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) zu treffen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, um die Koordinierung von Bau- und Leitungsarbeiten zu ermöglichen. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Birkenfeld erfragt werden.

2. Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden getrennt vom Unterboden abzutragen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden. Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

3. Boden und Baugrund

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

4. Denkmalschutz - Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 387 in der derzeit gültigen Fassung) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die vorgenannten Auflagen entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

Die vorstehend aufgeführten Auflagen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

5. Grüngestaltung und Grenzabstände

Die nach den §§ 44 bis 47 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.

6. Geländeauffüllungen

Auffüllungen von Grundstücken dürfen nur mit nicht verunreinigtem Material erfolgen. Auf die Anforderungen und Zuordnungswerte BBodSchVO sowie der LAGA TR Boden wird hingewiesen.

7. Schutz angrenzender Gehölze gemäß DIN 18920

Um Schäden an den mit Erhaltungsgebot belegten Gehölzen zu vermeiden, sind geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 vorzusehen. Unter Umständen ist die Errichtung eines Bauzaunes erforderlich. Während der Bauarbeiten ist der Wurzel- und Kronenbereich der vorhandenen Gehölze zu sichern.

8. Vermeidung der Auswirkungen von Gehölzrodungen auf die Fauna

Die zur Freihaltung der Sichtdreiecke im Bereich der notwendigen Rodung der 3 Pappelbäume ist außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. In begründeten Fällen sind in der Zeit von 1. März bis 15. März bzw. von 15. August bis 30. September (also außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel) Ausnahmen möglich.

9. Löschwasserversorgung

Als Beurteilungsgrundlage für die Bemessung der Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. heranzuziehen.

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets kann als sichergestellt angesehen werden, wenn für die Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung die für Gewerbegebiete (GE) vorgeschriebene Mindestwassermenge von 96 m³/h (1600 l/min) über eine Löscheinheit von 2 Stunden der Feuerwehr zur Verfügung steht (Gesamtwassermenge 192 m³).

Dazu müssen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Unterflurhydranten gem. DIN EN 14339 oder Überflurhydranten gem. DIN EN 14384 mit Anschluss an die

öffentliche Wasserversorgung vorhanden sein. Die Abstände der Hydranten untereinander sollten nicht mehr als 100 m betragen.

10 Brauchwassernutzung

Da es sich vorliegend um ein Gewerbegebiet handelt, wurde auf eine Verpflichtung zur Niederschlagswassernutzung zu Gartenbewässerung verzichtet. Eine Nutzung von Brauchwasser in wird jedoch empfohlen.

11 Hinweise im Zusammenhang mit dem Umbau der L 167

Der im Zuge der Landesstraße L 167 vorgesehene Einmündungsbereich ist von Seiten und auf Kosten des Veranlassers (Stadt Birkenfeld) verkehrsgerecht zu planen und herzustellen. Die Detailpläne der neuen Abbiegespur, der neuen Einmündung und einer Fußgängerquerungshilfe (Lage- und Höhenpläne, Querprofile) sind dem Landesbetrieb Mobilität rechtzeitig vor Baubeginn zur Zustimmung zuzuleiten. Für den Bau der Abbiegespur ist zur Regelung der Rechte und Pflichten zwischen dem Veranlasser und dem LBM noch eine Vereinbarung abzuschließen.

Die Begrenzung der Geschwindigkeit auf 50 km/h erfolgt im Zuge des Knotenpunktausbaus durch entsprechende Beschilderung.

Die Einmündungsanlage ist vor Beginn der Verwirklichung des Baugebietes herzustellen.

Soweit die Verlegung von im Eigentum des Straßenbaulastträgers stehenden Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich wird, wird hierzu in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen.

Die Kosten für die verkehrliche Anbindung trägt der Vorhabenträger. Gleiches gilt für die Kosten einer sich ggf. zukünftig ergebenden Änderung des neu zu erstellenden Knotenpunkts.

Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG / § 22 LStrG (20m) dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nur mit vorheriger Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereichs sind mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen. Das Errichten von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone der L 167 bedarf ebenfalls der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Die Bauverbotszone gilt nicht für die bestehende Lagerfläche der Straßenmeisterei als Teil dieser öffentlichen Straße.

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßenseitigen Entwässerungsanlagen der L 167 kein Oberflächen- oder sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

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

12 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, ihm die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung (Internet: radon@luwg.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263).

13 Schallschutz

Das Plangebiet grenzt nördlich an eine klassifizierte Straße an (L 167). Gewerbegebiete haben einen geringeren Schutzstatus gegenüber Lärmimmissionen

als Misch- oder Wohngebiete. Gleichwohl werden, ausgehend von dieser Prämisse, die Belange des Immissions- und Schallschutzes vorliegend dahingehend berücksichtigt, dass im Gewerbegebiet eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise und soweit sich diese einem Gewerbebetrieb unterordnet zulässig ist.

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

14 Externe Ausgleichsflächen

Die gemäß Fachbeitrag Naturschutz erforderlichen externen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt. Hierzu wurde in der Gemarkung Elchweiler Flur 6 eine Fläche 2004 von der Stadt Birkenfeld als Ackerland erworben mit der Absicht, nach landespflegerischen Zielvorstellungen die Fläche zu entwickeln und die dadurch gewonnene ökologische Aufwertung für Ausgleich / Ersatz von durch Planungsvorhaben verursachten, zukünftigen Eingriffen gemäß § 16 BNatSchG zu bevorraten.

15 Freiflächen- und Bepflanzungsplan

Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen. Die Planung ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

D DIN-Vorschriften / Regelwerke

Die in den Hinweisen und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter angegebenen DIN-Vorschriften (DIN 18915, DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

Die Bundesbodenschutzverordnung und die LAGA TR sind zu beziehen über die Bundesanstalt für Gewässerkunde BfG, Am Mainzer Tor 1, 56068 Koblenz, www.bafg.de.

E Pflanzlisten gemäß Fachbeitrag Naturschutz

1.1 Begrünung der Baugrundstücke

M1 - Randeingrünung des Gewerbegebiets

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

*Abstand zur
landwirtschaftlichen
Fläche*

Acer campestre	Feld-Ahorn	3 m
Acer platanoides „Emerald Queen“	Schmalere Spitzahorn	4 m
Betula pendula	Weißbirke	4 m
Carpinus betulus	Hainbuche	4 m
Malus silvestris	Wildapfel	3 m
Prunus avium	Wildkirsche	4 m
Sorbus aria	Mehlbeere	4 m
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	4 m
Sorbus domestica	Speierling	4 m
Sorbus torminalis	Elsbeere	4 m

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

		<i>Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche</i>
Cornus sanguinea	Hartriegel	2 m
Corylus avellana	Haselnuß	2 m
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	2 m
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2 m
Ligustrum vulgare	Liguster	2 m
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	2 m
Prunus spinosa	Schlehe	2 m
Rosa canina	Hundsrose	2 m
Rosa rubiginosa	Weinrose	2 m
Rosa spinosissima	Bibernellrose	2 m
Salix caprea	Sal-Weide	3 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2 m
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	3 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	2 m

1.2 M3 - Begrünung von Stellplatzflächen

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Emerald Green“	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior „Westhofs Glorie“	Straßen-Esche
Sorbus intermedia „Brouwers“	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia x europaea „Pallida“	Kaiser-Linde

1.3 Begrünung der Fassaden und Mauern

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera henrii	Jelängerjelier
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrosen

F Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Birkenfeld hat in seiner Sitzung am 07.05.2013 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 04.07.2013.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 08.07.2013 bis zum 02.08.2013.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 01.07.2013 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 02.08.2013.

5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 12.02.2014 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 20.02.2014 bis zum 24.03.2014 öffentlich aus.

6. Beteiligung der Behörden und der sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

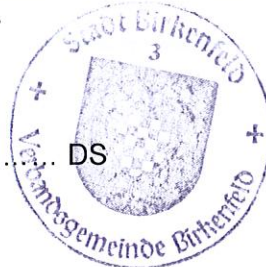
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 03.02.2014 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 24.03.2014.

7. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:

Aufgrund des §24 GemO und §88 LBauO hat der Stadtrat Birkenfeld am 14.05.2014 als Satzung beschlossen. Aufgrund des §10 Abs. 1 BauGB hat der Stadtrat Birkenfeld am 14.05.2014 als Satzung beschlossen.

Birkenfeld, den 16.05.2014

P. Nauert



Peter Nauert, Stadtbürgermeister

8. Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Textfestsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates Birkenfeld überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Birkenfeld, den 16.05.2014

P. Nauert



Peter Nauert, Stadtbürgermeister

~~**9. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**~~

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes sowie die öffentliche Bekanntmachung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 24 Abs. 3 GemO erfolgte am

Birkenfeld, den

..... DS

~~Peter Nauert, Stadtbürgermeister~~