

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ( § 9 BauGB, BauNVO )

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO )

###### Gewerbegebiet ( § 8 BauNVO )

Die beplante Fläche wird durch gewerblich genutzte Gebäude und Freiflächen (Lagerflächen) von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben genutzt.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO )

###### Zulässige Grundfläche ( § 19 BauNVO )

Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO nicht überschritten werden. Zufahrten zu den Betriebseinrichtungen und betriebsbedingten Stellplätzen sind davon ausgenommen.

Flächen für Nebenanlagen ( hier: beschränkt auf Flächen und Gebäude zur technischen Versorgung) sind innerhalb der Baugrenzen der jeweiligen Baufenster einzurichten (siehe Pkt. 1.5)

###### Höhe baulicher Anlagen ( § 16 und 18 BauNVO )

Für die Baufenster ist in der Planzeichnung in der Mitte des jeweiligen Baufensters eine Bezugshöhe in Meter über Normalnull eingetragen ( Oberkante Fertigfußboden, bzw. Oberkante Befestigte Fläche am Gebäude ).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ( Oberster Abschluss der höchsten Gebäudekante ) ist in Meter über dieser Bezugshöhe definiert.

Eine Überschreitung dieser Festsetzungen durch notwendige technische Einrichtungen wie Masten und Antennen ist bis zu einer maximalen Höhe von 5,00 möglich.

##### 1.3 Bauweise ( § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO )

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise – Hausformen mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 Metern sind zulässig.

Die festgesetzte Baugrenze darf von den Gebäuden nicht überschritten werden.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Vordächer und Technische oder Sonstige Einrichtungen ( Beschilderung, Signalgeber, Sichthilfen, etc. und deren Befestigungen) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig sofern sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen.

##### 1.4 Stellplätze ( § 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO )

Stellplätze für Fahrzeuge von Personal und Besucher sind auf innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

##### 1.5 Nebenanlagen ( § 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO )

Nebenanlagen ( hier: beschränkt auf Flächen und Gebäude zur technischen Versorgung) sind nur innerhalb der Baugrenzen der jeweiligen Baufenster zulässig.

##### 1.6 Ein- und Ausfahrten ( § 9 (1) 11 BauGB )

Die Grundstücksein- und ausfahrt ist nur zur öffentlichen Verkehrsfläche wie in der Planzeichnung dargestellt möglich.

### 1.7 Versorgungsleitungen ( § 9 (1) 13 BauGB

Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernmeldeanlagen und Breitbandkabel sind unterirdisch zu führen.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG ( § 9 (1) BauGB, § 1a BauGB )

Der Umweltbericht / Fachbeitrag Naturschutz / Artenschutzfachbeitrag mit seinen textlichen und planerischen Festlegungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 (1) 20 BauGB )

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern ausgewiesen.

Folgende landespflegerische Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt :

#### Minimierungsmaßnahmen

- M\_1 Schutz des Mutterbodens  
Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen."  
Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.  
Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden einer Tiefenlockerung zu unterziehen. Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwendung zuzuführen.  
Bei nicht sofortiger Wiederverwendung ist er fachgerecht in 1,5 m hohen Mieten zwischen zu lagern und mit einer Ansaat zu begrünen. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Deponie verbracht werden. Keinesfalls dürfen Bodenüberschussmassen im 10-m-Bereich bzw. 40-m-Bereich oder im Überschwemmungsbereich eines Gewässers gelagert oder abgelagert werden. Grundstückseigentümer sind gemäß §7 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Schädliche Bodenveränderungen können auch nach §2 LBodSchG Erosionsschäden sein, welche die obere Bodenschicht in ihrer Funktion beeinträchtigen.  
Unvermeidbare Verdichtungen des Bodens durch den Baustellenbetrieb sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten auszugleichen.
- M\_2 Baustelleneinrichtungen, sowie eine Ablagerung von Bodenaushubmassen auf den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs) sind nicht zulässig.
- M\_3 Gemäß §2 Abs.2 LWG ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Planungs-raumes grundsätzlich zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern:

Oberflächenwasserbewirtschaftung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Oberflächenwasserrückhalteflächen als Rasenflächen und flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Für die Ableitung sollten Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.

Hinweis zur Nutzung von Zisternen:

Soweit das Wasser der privaten Zisternen nicht nur für eine Gartenbewässerung genutzt werden soll, sind die Vorschriften der am 01.11.2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung –TrinkwV2011-) zu beachten. Anlagen (Zisternen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und die im Haushalt zusätzlich zu den öffentlichen Wasserversorgungsanlagen installiert werden, müssen bei der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) angezeigt werden. Brauchwasseranlagen sind gemäß der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Birkenfeld den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

Vermeidungsmaßnahmen

- V\_1 Erforderliche Gehölzrodungen sind – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes – zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
- V\_2 Aus Gründen des Artenschutzes sind alle kurzfristig realisierbaren Kompensationsmaßnahmen möglichst rasch umzusetzen.
- V\_3 Die Gehölzstrukturen, die durch textliche Festsetzungen gesichert sind, sind dauerhaft zu erhalten

Ausgleichsmaßnahmen

- A\_1 Pflanzung einer Böschungsbaumhecke

Die infolge der Bodenaufschüttung über das natürliche Geländeniveau erweiterte Betriebsfläche ist in der neu entstehenden Böschung landschaftlich durch eine Baumhecke einzubinden.

Durchzuführende Maßnahmen

- Pflanzung von standortgerechten und ortstypischen Strauchgehölzen entsprechend der Artenliste. Höherwüchsige Arten sind an der Böschungskrone anzuordnen.
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Strauchhecke
- Pflanzqualitäten und -ausführung: leichte Sträucher, 2xv, 70-90, bei Bedarf Zaun gegen Wildverbiss, Bäume 2xv, STU 10-14
- Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m
- Pflegegänge in den nachfolgenden Jahren durch Mahd, Mähgut als Mulch liegen lassen

Pflanzenartenliste

Acer campestre	Feld-Ahorn	Salix aurita	Weide
Amelanchier laevis	Felsenbirne	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus alba	Hartriegel	Sorbus aria	Mehlbeere
Cornus alternifolia	Hartriegel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus avellana	Haselnuss	Sorbus torminalis	Elsbeere
Euonymus alatus	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Schneeball
Quercus robur	(Stiel-Eiche)	Rosa glauca	Rose
Rosa canina	Rose	Rosa rubiginosa	Rose

A\_2 Entwicklung von artenreichen Wiesengesellschaften  
Auf der festgesetzten Parzelle in der Gemarkung Dienstweiler (Flur 18, Parzelle 227/1) sind die bestehenden Wiesenflächen zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und weiter im Sinne einer Entwicklung von Glatthaferwiesen zu bewirtschaften.

Die kartierten Glatthaferwiesen sind in ihrem Bestand zu sichern und die angrenzenden Flächen zur Erreichung einer hochwertigen Wiesengesellschaft (Glatthaferwiese – Mittelgebirgsausbildung) in gleichartiger Weise zu pflegen.

Die Maßnahmen orientieren sich an dem Programm zur "Entwicklung von Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft (EULLa)" des Landes Rheinland-Pfalz, hierbei "Vertragsnaturschutz Grünland - Mähwiesen und Weiden".

Die einzelnen Maßnahmenbestandteile sind im Folgenden aufgeführt und dienen zur Information des Bewirtschafters.

**EULLa - Agrarumwelt- und Klimaschutz-Maßnahmen / Vertragsnaturschutz  
Grünland - Mähwiesen und Weiden**

**Nutzung** die Fläche ist mind. 1 mal im jeweiligen Verpflichtungsjahr zu mähen und / oder zu beweiden

die Nutzung der Fläche ist in der Zeit vom 15. Mai bis 14. November vorgeschrieben, in Höhenlagen > 400 m NN in der Zeit vom 1. Juni bis 14. November

das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen

gestattet ist die ganzjährige Beweidung, unter Einhaltung des zulässigen Viehbesatzes

**Viehbesatz** bei ausschließlicher Beweidung ist der Viehbesatz von mind. 0,3 und max. 1,2 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres einzuhalten

im Falle der Mähweidenutzung oder der ganzjährigen Beweidung mit Robustrindern darf der Viehbesatz 0,6 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres nicht überschreiten

**Düngung** Stickstoffdüngung ist verboten, Düngung mit Festmist ist gestattet.

<b>Pflanzenschutz</b>	kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
<b>Grünlandpflege</b>	ist in der Zeit vom 1. Nov. eines Jahres bis zum 15. April des Folgejahres zulässig Ausbesserung der Grasnarbe nur umbruchlos
<b>Empfehlungen</b>	Einsatz eines „Wildretters“, Mähen mit Doppelmessermähwerk
<b>Sonstige Vorgaben</b>	die Zufütterung auf den Flächen mit Ausnahme von Mineralstoffen ist nicht zulässig sonstige Flächennutzungen sind nicht zulässig Veränderung des Bodenreliefs und der Umbruch ist verboten, Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Drainierungen) sind nicht zulässig Vorhandene Be- und Entwässerungseinrichtungen dürfen ordnungsgemäß unterhalten werden, die Beregnung der Fläche ist nicht zulässig

### 3. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** ( § 9 (4) BauGB, § 88 LBauO )

#### 3.1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

##### Dachform / Dachneigung

Für die Gebäude sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 30° zulässig.

##### Dachaufbauten

Dachflächen dürfen zur Errichtung von Solaranlagen genutzt werden.

Bei Flachdächern dürfen sie die Oberkante des Dachrandes des Flachdaches (= Attika) bis zu einer Höhe von 1,50 m überragen und müssen von dieser Kante (= Außenkante Gebäude) mindestens 1,50m in der Horizontalen entfernt sein.

##### Dacheindeckung

Für die Eindeckung der Dachflächen sind stark reflektierende bzw. hochglänzende Materialien unzulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig.

#### 3.2 **Einfriedungen**

Als bauliche Einfriedungen sind nur Drahtzäune bzw. Drahtgitterzäune ohne Sockelmauer zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, an Ein- und Ausfahrten dürfen die Sichtflächen nicht eingeschränkt werden, so dass hier ein Abstand von 1,50 m bis zur Verkehrsfläche mit einem seitlichen Abstand von 2,50 m zur Begrenzung der Ein- und Ausfahrt einzuhalten ist.

Darüber hinaus gelten die Regelungen aus dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz in der gültigen Fassung.

### 3.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Geländeversprünge und Höhenversätze die sich aus dem Urgelände durch die Erstellung der baulichen Anlagen und deren Zufahrten ergeben, sind durch die Modellierung von Böschungen auszugleichen.

## 4. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

**4.1** Werden bei Erd- und Aushubarbeiten Bodenfunde bzw. Denkmäler angetroffen, ist unverzüglich das zuständige Landesamt für Denkmalpflege davon zu unterrichten.

**4.2** Für alle durchzuführenden Bodenarbeiten, auch bei späteren Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes ( BBodschG und BBodschV ) und des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und der zugeordneten Vorschriften einzuhalten.

Baustelleneinrichtungen, sowie eine Ablagerung von Bodenaushubmassen auf den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsgebietes) sind nicht zulässig.

**4.3** Vor allen durchzuführenden Bodenarbeiten, auch bei späteren Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind Auskünfte über die Verlegung bestehender Leitungen und technischen Anlagen einzuholen. Bauliche Maßnahmen sind danach so durch zu führen, dass bestehende Leitungen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

**4.4** Bei der Durchführung aller baulichen Maßnahmen ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Gehölze, Bepflanzungen und Bodenflächen zu sorgen.  
Bodenverdichtungen außerhalb des Baufeldes sind ausdrücklich zu vermeiden.  
Unvermeidbare Verdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten auszugleichen.

**4.5** Es wird empfohlen, das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Abwassers von den Dachflächen in Versickerungsflächen zurückzuhalten oder in Zisternen, deren Überlauf an Versickerungsflächen angeschlossen ist, auf dem Grundstück, zu sammeln und zur Grundstücksbewässerung zu verwerten.

**4.6** Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, sind nicht zulässig.  
Zur Befestigung der Zufahrt, des Zuweges, der Stell- und Parkplätze sind nur versickerungsfähige Materialien wie offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen zu verwenden.

**4.7** Hinsichtlich der Radonbelastung liegt das Planungsgebiet innerhalb einer Zone mit lokal hohem Radonpotential.

Es empfehlen sich daher für einen Neubau folgende Maßnahmen:

-Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.

-Erdberührte Außenwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.

-Durchdringungen der Bodenplatte und der erdberührten Kellerwände durch Leitungen oder Rohre sind sorgfältig gegen Radon abzudichten. Wenn die Kellerwände außen mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt hinterfüllt wird, kann das Radon schon dort an die Oberfläche treten und dringt nicht in den Keller ein. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche der Hinterfüllung nicht versiegelt wird.

- 4.8** Die für Gewerbegebiete notwendige Löschwassermenge von 96/m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von zwei Stunden mit einem Mindestdruck von 1,5 bar kann aus dem vorhandenen Leitungsnetz nur etwa zur Hälfte am Endhydrant zur Verfügung gestellt werden. Die restliche erforderliche Löschwassermenge wird im Bedarfsfall aus einem Löschwasserteich in weniger als 300m Entfernung entnommen.

Aufgestellt:  
Birkenfeld, 01.10.2018