

GEMEINDE HOPPSTÄDTEN-WEIERSBACH



Bebauungsplan „Hinter Allerbach“

Textliche Festsetzungen

SATZUNGSFASSUNG

BBP



Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach
durch



**STADT PLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0
Fax: 0631 / 36158-22
E-Mail: buer@bbp-kl.de
Internet: www.bbp-kl.de



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Gewerbebebietsflächen in der Planzeichnung und im Text als GE1 und GE2 bezeichnet. Gleiches gilt für die Mischbebietsflächen, hier erfolgt eine Differenzierung in MI1 und MI2. Wird auf diese Differenzierung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO)

1.1 GE1 und GE2 = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind in Verbindung mit 1.1.3 und 1.3:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumas- se untergeordnet sind sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher soweit sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und/oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem in ihrer Grundfläche untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche darf 100 qm je Betrieb nicht überschreiten. Die Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems ist nicht zulässig. Die Verkaufsstätte muss dem eigent- lichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein.

1.1.3 Gemäß §§ 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen im Gebiet nicht Bestandteil des Gewerbegebietes werden und somit nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten und
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme der unter 1.1.2 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,

1.2 MI1 und MI2 = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungs- gewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,



- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2.2 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- 1.2.3 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Anforderungen an die Betriebseigenschaft in den Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 der BauNVO

1.3.1 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691¹ weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten: Die zulässigen Emissionskontingente ergeben sich aus den für die jeweiligen Teilflächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Teilfläche	Emissionskontingente nach DIN 45691	
	L_{EK} in dB(A)/qm tags	L_{EK} in dB(A)/qm nachts
GE1	55	40
GE2	60	45

Emissionskontingente nach DIN 45691

1.3.2 Für die in der Planzeichnung in den dargestellten Richtungssektoren A, B und C liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen 6 und 7 der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK\text{ zus.}}$ ersetzt werden:

Sektor	Richtungsabhängigen Emissionszusatzkontingente nach DIN 45691	
	$L_{EK\text{ zus.}}$ in dB(A)/qm tags	$L_{EK\text{ zus.}}$ in dB(A)/qm nachts
A	0	0
B	4	4
C	5	20

Richtungsabhängige Emissionszusatzkontingente nach DIN 45691

Hinweis: Als Referenz für die o.a. Richtungssektoren ist folgender Referenzpunkt im UTM-Koordinatensystem (ERTS89 / UTM Zone 32) zu berücksichtigen:

Karten-Koordinaten des Referenzpunkts		
X	368834,00	Y 5497504,00

GPS-Koordinaten des Referenzpunkts		
Lat:	49.61585	Lon: 7.18417

Sektoren mit Zusatzkontingenten		
Sektor	Anfang	Ende
A	73,0	155,0
B	155,0	230,0
C	230,0	73,0

¹ Die **DIN 45691** „Geräuschkontingentierung“, ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Verbandsgemeindeverwaltung Birkenfeld, Fachbereich 2 (Bauliche Infrastruktur) (Auf dem Römer 17, 55765 Birkenfeld) eingesehen werden.



- 1.3.3 Der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit den Bauunterlagen bzw. in einem immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691.

Hinweise:

- Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingenten entbindet nicht von der Pflicht weitergehender Lärminderungsmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik gemäß den Bestimmungen der TA Lärm.
- Sollte eine Überschreitung der zulässigen Kontingente auf Grund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die angesprochenen Vorkehrungen können sich beispielsweise wie folgt darstellen:
 - Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse.
 - Nutzung der abschirmenden Effekte von Gebäuden durch vorteilhafte Hallenanordnung (z.B. zwischen dem nächstgelegenen Wohngebäude und geplanten betrieblichen Fahrstraßen oder aber Verladebereichen bzw. sonstigen ins Freie abstrahlenden Geräuschquellen).

**2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 16 BauNVO)**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)

- 2.1.1 Die maximal zulässige GRZ beträgt in den Gebieten GE1 und GE2 0,8.
2.1.2 Die maximal zulässige GRZ beträgt in den Gebieten MI1 und MI2 0,6.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)

- 2.2.1 Die maximal zulässige GFZ beträgt in den Gebieten GE1 und GE2 1,6.
2.2.2 Die maximal zulässige GRZ beträgt in den Gebieten MI1 und MI2 1,2.

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

- 2.3.1 Als **Bezugspunkt 0,00** m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen je Einzelgebäude in der Mitte der Außenwand an der geländemäßig höchstgelegenen Gebäudeseite, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.
- 2.3.2 Die **maximalen Traufhöhe** (Thmax.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und beträgt 6,60 m.
- 2.3.3 Die festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe** (Ghmax.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und beträgt 11,00 m.
- 2.3.4 Soweit Flachdächer zur Ausführung kommen, gilt abweichend von den vorstehenden Regelungen folgendes: Die **maximal zulässige Wandhöhe** inkl. Attika beträgt 6,60 m.
Die Wandhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des Gebäudes inkl. Attika.



2.3.5 Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen an, so ist die maximale Traufhöhe und die maximale Gebäudehöhe bzw. die maximale Wandhöhe um das Maß der Steigung oder des Gefälles zu verändern.

2.3.6 Die **talseitig** sichtbare **Wand** darf bei Gebäuden mit geneigtem Dach die festgesetzte max. Traufhöhe bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die festgesetzte max. Wandhöhe um max. 1,50 m überschreiten.

Die talseitig sichtbare Wand definiert sich bei Gebäuden mit geneigtem Dach als das lotrechte Maß zwischen der an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach als das lotrechte Maß zwischen der an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche und der Oberkante des Gebäudes inkl. Attika.

2.4 Zwerchhäuser, Gebäuderücksprünge und Nebengiebel

2.4.1 Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzten max. Traufhöhen um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Der First von Zwerchhäusern darf die Höhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt: Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit Grenzabstand jedoch ohne Längenbegrenzung.

3.1.2 Im Mischgebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

siehe Planzeichnung

4 Flächen für Nebenanlagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 1 i.V. mit § 14 BauNVO)

4.1.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch zwischen Straßen und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Fernmeldetechnik oder zur Ableitung von Abwasser erforderlich sind sowie Standplätze für Müllbehälter.

4.1.2 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind je Baugrundstück Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Größe von max. 30 cbm (Summe aller Nebenanlagen) zulässig.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 i.V. mit § 12 BauNVO)

5.1.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.2 Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.1.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin freizuhalten.



- 6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
siehe Planzeichnung
- 6.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**
- 6.2.1 Zu den in der Planzeichnung als Wirtschaftsweg („WW“) gekennzeichneten Flächen dürfen keine Zufahrten von bzw. zu den Baugrundstücken hergestellt werden.
- 7 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Hausgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 7.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist gärtnerisch / landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je Garten sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden zum vorübergehenden Aufenthalt (Lauben / Hütten) mit einer Grundfläche von höchstens 24 qm zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 qm zulässig.
- 8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- 8.1 Die Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel D gesondert abgedruckt.**
- 8.2 Landespflegerische Maßnahmen im Plangebiet**
- 8.2.1 **M2** - Pflege der nach § 30 BNatSchG geschützten Flächen einschl. der Randzonen
Die in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Flächen der Talsohle sind als offenes Wiesental durch Pflegemaßnahmen zu erhalten. Die breitflächige Zufuhr unverschmutzten Oberflächenwassers aus dem Baugebiet ist der ökologischen Entwicklung zuträglich und sichert die wasserabhängigen Biotoptypen.
Die Flächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und durch extensive Pflege in ihrem Zustand als offene feuchte Grünlandfläche zu sichern. Insbesondere jenseits des Allerbaches ist aufgrund bereits eingetretener Verbuschung der Feucht- und Nasswiesenflächen eine Erst-Entbuschung vorzunehmen. Dazu ist gezielt die junge Busch- und Gehölzvegetation durch motormanuelle Entbuschung (durch Motorsäge / -sense) zu entfernen. Alter Gehölzbestand ist zu erhalten. Ausführungszeit: Anfang Oktober bis Ende Februar, Durchführung möglichst während der Frostperiode. Nach der Erst-Entbuschung sind Gehölzschnitt und ggf. Mahdgut grundsätzlich von der Fläche zu entfernen.
Eine zukünftige Verbuschung ist durch Mahd zu verhindern. Hierzu sind die Flächen ca. alle 3 bis 5 Jahre zu mähen. Dabei sind alternierend jeweils Teilflächen (jeweils ca. 1/3 der Gesamtfläche) zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu kompostieren.
- 8.2.2 **M3** - Gestaltung der Flächen für die Landespflege i.V.m. Maßnahmen für die Wasserwirtschaft
Herstellungsmaßnahmen:
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. Dazu sind Rückhaltemulden mit unterschiedlichen Tiefen und möglichst langen Uferlinien zur Schaffung eines vielfältigen Bio-



topmosaiks anzulegen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann breitflächig in die wasserabhängigen, geschützten Biotope der unterhalb liegenden Flächen abgeleitet werden und somit indirekt deren Standortverhältnisse sichern.

Die wasserwirtschaftlich erforderlichen Rückhaltemulden sind naturnah anzulegen, d.h. durch unregelmäßig geformte und unterschiedlich tiefe Mulden sollen sich wechselfeuchte bis hin zu nahezu dauerfeuchte Bereiche entwickeln können. Sie sind landschaftsgerecht als reine Erdmulden auszubilden. Befestigungen in Form von Bauwerken sind nicht zulässig. Die Tiefe der Mulde ist stockwerkartig anzulegen, d. h. die gesamte Fläche ist zwischen 0,5 m und 0,8 m abzuschleifen und innerhalb dieser Fläche sind weitere kleine, 1 bis 20 qm große, unregelmäßige Vertiefungen bis max. 0,5 m Tiefe als Blänken zu gestalten. Die Uferböschungen sind vielgestaltig anzulegen: möglichst flach, im Verhältnis zwischen 1:3 und 1:5.

Die Arbeiten zur Herstellung der Erdmulden (Fläche räumen, Erdarbeiten) dürfen nur in der Vegetationsruhe (Oktober bis Februar) durchgeführt werden. Der Überlauf erfolgt breitflächig in Richtung Talgrund. Nach der Ausgestaltung der Mulden erfolgt keine Mutterbodenandeckung. Auf Ansaat im Bereich der Mulden ist zu verzichten, die hergestellten Flächen sind der freien Sukzession zu überlassen.

Pflegemaßnahmen:

Eine Befahrung der Fläche zu Pflegezwecken ist zulässig. Die Befahrbarkeit ist zu prüfen. Die Flächen der Mulde sind extensiv zu pflegen, d.h. zur Vermeidung einer Verbuschung sind die Flächen ca. alle 3 Jahre zu mähen, dabei sind alternierend jeweils Teilflächen (jeweils ca. 1/3 der Gesamtfläche) zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu kompostieren. 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.

8.2.3 **M4** - Herstellung eines unversiegelten Weges i.V.m. Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg)

Der in der Planzeichnung mit M4 gekennzeichnete Wirtschaftsweg ist nicht zu versiegeln. Er ist als Grasweg anzulegen und zu dauerhaft pflegen.

8.2.4 **M5** - Gestaltung von Stellplatzflächen

Im Plangebiet ist je acht Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum-Hochstamm gemäß der Artenliste im Anhang fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen ist. 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

9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a + b BauGB)

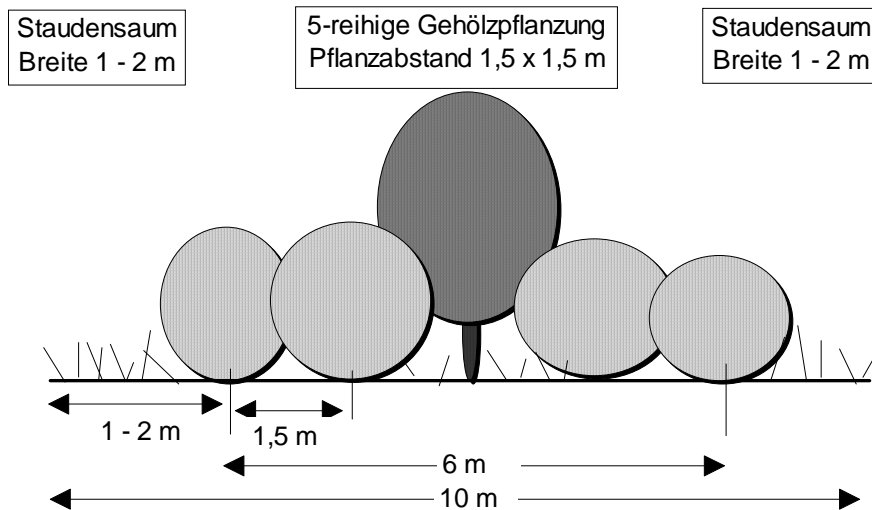
9.1.1 **M1** - Anlage eines Gehölzstreifen im Gewerbegebiet

Auf der im Plan mit M1 gekennzeichneten Fläche sind, entsprechend den nachfolgenden Vorgaben, Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gesamtbreite des Streifens: 10 m; Anzahl Pflanzreihen: 5 Reihen im Abstand von 1,5 m; Pflanzenabstand: 1,5 m; Pflanzenauswahl und Pflanzenqualität gem. Pflanzenliste im Anhang.

Der überwiegende Teil der Hecke besteht aus Sträuchern. In der mittleren Reihe ist in wechselnden Abständen von 10 bis 15 m ein Baum als Hochstamm zu pflanzen. Die Staudensäume sind

nach Initialansaat mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung durch Mähen alle 2 bis 3 Jahre von Verbuschung freizuhalten.



Systemskizze „Baumhecke mit einer Gesamtbreite von 10 Metern
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern

10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. 135 a BauGB)

10.1.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden:

- die auf den Privatgrundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen,
- sowie ein Anteil von 100 % an den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

In diesem Zusammenhang werden 87,1 % der Sammelersatzmaßnahmen den gewerblichen Grundstücken (GE1 und GE2) sowie ein Anteil von 12,9 % den Grundstücken im Mischgebiet MI2 zugeteilt.

10.1.2 Die den Privatgrundstücken anteilig zugeschlagenen Sammelersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt.

11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (G/F/L)

11.1.1 Zur Sicherung der Erreichbarkeit und Erschließung von Teilen des Plangebiets wird in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „G/F/L“ festgesetzt. Das eingetragene Recht umfasst folgende Befugnisse:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückeigentümer, Mieter, Pächter und sonstiger Nutzungsberechtigter
- Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich notwendiger Schachtbauwerke.

Hinweis: Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind ergänzend durch Eintragung von Baulasten öffentlich-rechtlich zusichern.



11.2 Flächen mit Leitungsrechten (L)

- 11.2.1 Die in der Planzeichnung mit „L“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Grundstücksoberlieger zu belasten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis, zur oberirdischen Ableitung von Oberflächen- / Niederschlagswasser von den obenliegenden auf die nachfolgenden, untenliegenden Grundstücke, einen Entwässerungsgraben anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Neben der Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan muss die Überleitung des Oberflächen- / Niederschlagswassers durch die Eintragung von Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert werden. Konkret werden damit die Eigentümer der untenliegenden Grundstücke rechtlich verpflichtet, die Überleitung des Oberflächen- / Niederschlagswassers der - einzeln zu nennenden - obenliegenden Grundstücke zu dulden.

12 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 12.1.1 An den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Baugrenzen werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Bei Errichtung und/oder Änderung von Gebäuden, mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den Baugrenzen, für die Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109² „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten ebenfalls die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8.

Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8 an das aus den einzelnen Schalldämmmaßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes $S_{(W+F)}$ zur Grundfläche des Raumes $S_{(G)}$ nach DIN 4109, Tabelle 9 zu erhöhen oder zu mindern.

- 12.1.2 In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind in Bereichen, in denen ein Beurteilungspegel in der Nacht von über 50 dB(A) erreicht wird, schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten. Die Lüftungseinrichtungen sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel in der Nacht einen Wert von 50 dB(A)

² Die **DIN 4109** „Schallschutz im Hochbau“ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Verbandsgemeindeverwaltung Birkenfeld, Fachbereich 2 (Bauliche Infrastruktur) (Auf dem Römer 17, 55765 Birkenfeld) eingesehen werden.



Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$

Hinweise:

- Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
- Die Anforderungen an das Gesamtschalldämm-Maß sind erfüllt, wenn der nach Flächenanteilen berechnete Mittelwert der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens das geforderte, resultierende Schalldämmmaß aufweist. Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist im Einzelnen von der Raumgröße, -nutzung und -geometrie abhängig und kann daher auf der Ebene der Bauleitplanung nicht verbindlich angegeben werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei ausgebauten Dachgeschossen die Dachkonstruktion ebenfalls die jeweiligen Anforderungen, die aus dem Lärmpegelbereich resultieren, erfüllen muss.



B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

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

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

1.1 Dachform und -neigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 35°.

1.1.2 Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.2 Materialien im Dachbereich

Hinweis: Eine Begrünung von Flachfächern und flach geneigten Dächern wird grundsätzlich empfohlen (geeignete Pflanzarten siehe hierzu Punkt 5 in Kapitel D).

1.2.1 Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.

1.2.2 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind im Dachbereich uneingeschränkt zulässig.

1.3 Zwerchhäuser

1.3.1 Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 5,0 m betragen. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Abstand eines Zwerchhauses zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen

1.4 Fassadengestaltung

1.4.1 Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben nicht zulässig.

1.4.2 Ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 100 qm sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 4,00 m eine Pflanze (siehe hierzu Punkt 4 in Kapitel D / Maßnahme M5 des Fachbeitrags Naturschutz) zu setzen.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. -gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Maßnahme M7 des Fachbeitrags Naturschutz).

3 Gestaltung von Stellplätzen und Lagerflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

3.1.1 Zur Befestigung von Stellplätzen und Lagerflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) zulässig, soweit hiervon keine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens ausgeht.

4 Böschungen auf Baugrundstücken sowie deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

4.1.1 Durch Geländemodellierungen auf einem Baugrundstück entstehende Böschungen sind mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 bis 1:2 herzustellen.



- 4.1.2 Die durch Geländemodellierungen entstehenden Böschungsflächen sind standortgerecht zu begrünen. Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen.

Hinweis: Sollte es durch eine Geländemodellierung auf einem Baugrundstück zu einer Überlagerung der obigen Festsetzungen mit Festsetzungen nach A 9.1.1 „M1 - Anlage eines Gehölzstreifen auf der talseitigen Böschung“ kommen, ist die Pflanzfestsetzung nach A 9.1.1 als Begrü- nungsmaßstab heranzuziehen.

5 Einfriedungen, Stützmauern und sonstige Mauern sowie deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

5.1 Einfriedungen

- 5.1.1 Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- 5.1.2 Einfriedungen in Form von Maschendraht- und Metallzäunen sind grundsätzlich nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind zudem in vor- und/oder nachgelagerte Pflanzungen zu integrieren bzw. durch Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

5.2 Stützmauern und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück

- 5.2.1 Stützmauern (d.h. Mauern, die dem Abfangen von bergseitig anfallendem Erddruck dienen) und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück sind jeweils nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m untereinander einhalten.

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

6.1 Werbeanlagen im Bereich der Gewerbegebiete GE1 und GE2

- 6.1.1 Reklame- und Werbeanlagen an Fassaden sind auf maximal zwei Gebäudeaußenseiten bis zu einer Größe von max. 10 % der jeweiligen Fassadenfläche gestattet.
- 6.1.2 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist, mit Ausnahme im Bereich des Dachgiebels, unzulässig
- 6.1.3 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuch- tendem Licht sind unzulässig.

6.2 Werbeanlagen im Bereich der Mischgebiete MI1 und MI2

- 6.2.1 Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist nicht zulässig.
- 6.2.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 6.2.3 Reklame- und Werbeanlagen an Fassaden sind auf maximal zwei Gebäudeaußenseiten bis zu einer Größe von max. 5 % der jeweiligen Fassadenfläche gestattet.
- 6.2.4 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist, mit Aus- nahme im Bereich des Dachgiebels, unzulässig.
- 6.2.5 Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind nur Fahnen bis zu einer Höhe von 10,00 m zulässig.
- 6.2.6 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuch- tendem Licht sind nicht zulässig.

7 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

- 7.1.1 Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und in geeigneter Weise zu umpflanzen.



C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2 Hinweise zum Baugrund

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

3 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen 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.
- 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.

4 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

5 Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna

- Die im Zuge der Herstellung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen gegebenenfalls notwendigen Gehölzrodungen sind 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.



6 Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung

- Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz weist daraufhin, dass ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser an die Ortskanalisation von Hoppstädten-Weiersbach mit zentraler Abwasserreinigungsanlage in Hoppstädten-Weiersbach angeschlossen werden darf. Bei der Erstellung der Genehmigungsplanung ist zudem zu überprüfen, inwieweit sich der Schmutzwasseranfall auf nachfolgende Mischwasserentlastungsanlagen auswirkt.
- Aufgrund der bestehenden Geländeneigung kann im Einzelfall vom Entsorgungsträger eine Entwässerung im freien Gefälle nicht mehr gewährleistet werden. Daher wird empfohlen, u.a. zur Festlegung der Hausanschlusshöhen, bereits bei der Vorplanung der Gebäude Kontakt mit den Verbandsgemeindewerken Birkenfeld, als zuständigen Entsorgungsträger, aufzunehmen.

7 Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

- Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) einschließlich des Dachflächenwassers auf den Grundstücken z.B. in Zisternen zurückzuhalten und einer Wiederverwendung z.B. zur Gartenbewässerung zuzuführen. In diesem Zusammenhang sollten Dach- und Fassadenflächen nicht mit unbeschichteten Metallen versehen werden. Gemäß dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) ist für Niederschlagswasser, zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das u.a. von unbeschichteten kupfer- und zinkgedeckten Flächen, die größer als 50 qm sind, abfließt, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- Die Errichtung der zentralen Rückhalte- und Versickerungsmulden erfordert ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren.
- Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Überlauf der Rückhalte- und Versickerungsmulden in den Allerbach ist ebenfalls ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

8 Hinweise zu Brauchwasseranlagen

- Der Bau einer Brauchwasseranlage ist dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Des Weiteren sind Brauchwasseranlagen, die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden, der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Gesundheitsamt registriert die angezeigte Brauchwasseranlage und prüft diese vor Ort im Einzelfall (siehe hierzu auch Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) (vom 28.11.2011, BGBl. I S. 2370, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 19 des Gesetzes vom 22.12.2011, BGBl. I S. 3044).
- Brauchwasseranlagen dürfen auf keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Eine direkte Verbindung der Rohrleitungen zum Trinkwassernetz ist gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz und der Trinkwasserverordnung untersagt. Die Trinkwassernachspeisung muss durch freie Ausläufe erfolgen. Näheres regelt die DIN 1988 und DIN 1989. Nicht-Trinkwasseranlagen sind farblich und schriftlich zu kennzeichnen.

9 Hinweise zu straßenverkehrlichen Rahmenbedingungen

- Eine Bepflanzung / Bebauung etc. im Bereich des Knotenpunktes Seilgenfelderweg / Saarstraße darf nicht sichtbehindernd und verkehrsgefährdend sein.



- Die Verkehrssicherheit der L169 darf auch in sonstiger Weise (z.B. Blendwirkung durch Werbeanlagen, durch grundstückseigene Erschließungs- und Parkieranlagen, durch die Bebauung selbst sowie durch Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) nicht gefährdet werden.
- Das Lichtraumprofil der L169 ist von Werbeanlagen, Bepflanzungen und ähnlichem freizuhalten.

10 Hinweise zu Bergbau / Altbergbau

- Die Prüfung der Planunterlagen durch das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ergab, dass der Bebauungsplan „Hinter Allerbach“ im Bereich des auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen, Bergwerksfeldes „Saarkohlegrube“ liegt.
- Das Landesamt teilt in diesem Zusammenhang mit, dass der Behörde weder Dokumentationen oder Hinweise über einen tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld vorliegen, noch aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

11 Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinländisches Landesmuseum) anzuzeigen.
- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinländisches Landesmuseum) 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. 159, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010, GVBl. S. 301) 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 Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinländisches Landesmuseum).
- 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.

12 Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu 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.



- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, damit eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der einzelnen Leitungszonen vorgenommen werden kann. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Birkenfeld erfragt werden.

13 Hinweise zum Leitungsnetz der OIE AG / Westnetz GmbH

- Die OIE AG / Westnetz GmbH beabsichtigt im Zuge der Erschließungsarbeiten ca. 1,5 m lange Strom- und Erdgasanschlussleitungen in einer Tiefe von ca. 60 cm (Strom) bzw. 80 cm (Erdgas) auf die Baugrundstücke zu verlegen, die bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung; die Erdgasleitungen unter Druck. Mit Bauarbeiten in Leitungsnähe darf daher erst nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger begonnen werden.

14 Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes der Deutschen Telekom Netzproduktions GmbH

- Die Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH bittet darum,
 - dass, da es für einen rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
 - dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorgesehen werden.

15 Hinweise zum Brandschutz

- Der feuerwehrtechnische Bedienstete der Kreisverwaltung Birkenfeld weist darauf hin, dass
 - die öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen im Bebauungsgebiet, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (eingeführt durch die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom November 2010) zu errichten sind.
Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten, mindestens analog der o.a. Baubestimmungen, verlangt werden.
 - Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen soll und bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet bzw. genutzt werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Ansonsten muss der jeweilige 2. Rettungsweg baulich über eine notwendige Treppe sichergestellt werden.
 - Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 cbm/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW



Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).

Diesbezüglich haben die Verbandsgemeindewerke Birkenfeld mit Schreiben vom 14.02.2013 mitgeteilt, dass die geforderte Löschwassermenge über das Leitungsnetz der Verbandsgemeindewerke Birkenfeld bereitgestellt werden kann.

- Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten sollte nicht mehr als 120 Meter betragen. Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN EN 14384 ist Vorzug zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
- Ein Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

16 Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 03/2011) erstellt. Die Karte enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).



Lage des Planungsgebiets in der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau

Quelle: Online-Karten des Landesamts für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz, 2011

- Gemäß der oben abgebildeten Radon-Prognosekarte ist in der Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher dringend Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei 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. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, 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.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem Radonhandbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

17 Hinweise zu der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Birkenfeld, Fachbereich 2 (Bauliche Infrastruktur) (Auf dem Römer 17, 55765 Birkenfeld) eingesehen werden.



D ARTENLISTE DES FACHBEITRAGS NATURSCHUTZ

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Zur Grundstücksgestaltung können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 qm zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47 LNRG) ist zu achten.

1 Bäume und Sträucher für den Gehölzstreifen sowie für die Gestaltung der Grundstücksflächen

1.1 Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Aeculus hippocastanum</i>	Rosskastanie
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Betula pendula</i>	Gemeine Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel	<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	Feld-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Rüster

1.2 Sträucher

Pflanzqualität Strauch, verpflanzt, 125 bis 150 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose	<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		



2 Bäume für die Gestaltung von Stellplatzflächen

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	Acer platanoides „Emerald Green“	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel	Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Sophora japonica	Schnurbaum	Tilia x europaea „Pallida“	Kaiser-Linde
Tilia tomentosa „Brabant“	Silber-Linde		

3 Ansaaten

Ansaaten sollten mit geprüften Mischungen gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern (Regelaussaatmenge: 15 - 20 g / qm)

4 Fassadenbegrünung

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

5 Extensive Dachbegrünung

Eine extensive Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten angelegt werden: entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung erfolgen.

Sedum album in Sorten -	Weißer Mauerpfeffer
Sedum caucicola	September Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold“	Weihenstephaner Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen“	Mongolen Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
Sedum spurium in Sorten	Kaukasus Fetthenne
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden



AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Hoppstädten-Weiersbach, den

.....

Welf Fiedler
(Ortsbürgermeister)