

Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach



Bebauungsplan „Industriegebiet III – Erweiterung“

Textliche Festsetzungen und Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1, 8 und 10 BauNVO

Das Gebiet wird in den jeweiligen Teilbereichen als

- GE (Gewerbegebiet) gemäß §8 BauNVO,
- GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet) gemäß §8 BauNVO

festgesetzt. Aufgrund §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet ausschließlich nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind, die in der Regel zur Tageszeit arbeiten und in einem Mischgebiet angesiedelt werden dürfen. In Fällen, in denen eine Einstufung der Betriebe nicht eindeutig ist, können die nachfolgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Überprüfung der Zulässigkeit herangezogen werden:

Baugebietsart	zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel pro m ² in db(A)	
	tags	nachts
GEE	>57,5 bis 62,5	>42,5 bis 47,5
GE	>62,5 bis 67,5	>47,5 bis 52,5

Im Bereich GEE sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO neben den in §8 Abs.3 BauNVO zulässigen Vorhaben auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen:

- die Betriebshallen sind so anzuordnen, dass laute Verlade- und Betriebsbereiche in Richtung Wohnbebauung durch die Hallen selbst abgeschirmt werden,
- die Erschließung der Betriebsgelände soll ausschließlich von der Industriestrasse erfolgen,
- die Strasse entlang der östlichen Plangebietsgrenze sollte nicht als Erschließungsstraße für das Industrie- und Gewerbegebiet genutzt werden, da besonders an der vorhandenen Wohnbebauung im Einmündungsbereich in die Saarstrasse, Richtwertüberschreitungen durch an- und abfahrende Lkws, besonders zur Nachtzeit nicht auszuschließen sind.
- der Gewerbebereich bis zu einer Tiefe von 40 m parallel zur Industriestrasse sollte für Wohnungen von Betriebsangehörigen und Betriebsinhabern ausgeschlossen werden, damit Einschränkungen des Industriegebietes besonders zur Nachtzeit vermieden werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt: Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Nutzungsschablone

Festsetzungen/Baugebietsteil	A	B	C
Gebietsart	GE	GEE	SO
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,8	0,8	-
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	1,6	1,6	-
Zahl der Vollgeschosse	II	II	-
Bauweise	a	a	-
maximal zulässige Traufhöhe	10,0 m	10,0 m	
maximal zulässige Firsthöhe	15,0 m	15,0 m	
maximal zulässige Gebäudehöhe	10,0 m	10,0 m	

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen (Haupt- und Nebengebäude) wie folgt festgesetzt:

Maximale Traufhöhe bei Satteldächern

Die maximale Traufhöhe wird gemäß §18 BauNVO definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe gemessen zur Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist bei Satteldächern auf 10,0 m beschränkt.

Maximale Firsthöhe bei Satteldächern

Die maximale Firsthöhe wird gemäß §18 BauNVO festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Festsetzung zur Firsthöhe baulicher Anlagen wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe gemessen zur Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist bei Satteldächern auf 15,0 m beschränkt.

Maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern

Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern wird gemäß § 18 BauNVO definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks zur Oberkante der baulichen Anlage (Wandhöhe). Als Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe gemessen zur Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist bei Flachdächern auf 10,0 m beschränkt.

Sollten höhere Industriegebäude, die keine Erhöhung der Lärmimmissionen bewirken und dem betrieblichen Ablauf dienen bzw. als zusätzliche betriebliche Einrichtungen benötigt werden, erforderlich sein, so können diese nach §31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise, mit Zustimmung des Gemeinderates, zugelassen werden.

Bauwerke, Freileitungen und Maste mit einer Höhe von 15,00 m über Gelände bedürfen der besonderen Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV in Wiesbaden.

1.4 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

In den Baugebietsteilen A und B ist die abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m muss eingehalten werden. Gebäude über 50 m Gebäudelänge sind als Einzelgebäude oder Gebäudegruppen zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs.1 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß §9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die dargestellten oberirdischen Versorgungsleitungen dienen der Zweckbestimmung Elektrizität.

1.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Auf jedem Grundstück muss genügend Parkfläche für Besucher und Betriebsangehörige ausgewiesen und nutzbar ausgebaut werden.

1.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.14 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Als Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser werden die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt.

Die Herstellung von Mulden und Aufstaubereichen ist innerhalb der Flächen zulässig. Innerhalb der nach §9 Abs.1 Nr.14 BauGB festgesetzten Flächen sind Maßnahmen für einen naturnah gestalteten Ausgleich der Wasserführung in Form von Rückhaltung, Versickerung/Verdunstung und Ableitung von Niederschlagswasser in Erdmulden und flachen Aufstaubereichen erforderlich.

1.9 Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung Kleingärten festgesetzt. Die Größe der Kleingärten darf 800 m² nicht überschreiten. Zulässig sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen, wie Gartenlauben, mit höchstens 24 m² Grundfläche.

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

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht umfasst die planungsrechtliche Voraussetzung für den Erschließungsträger zur Anlage und Unterhaltung einer Elektrizitätsleitung.

1.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

M 2 Pflanzung eines Landschaftsschutzgehölzes

Das Baugebiet ist am Südrand durch die Pflanzung einer 10 m breiten Hecke einzugrünen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölzarten (gem. Artenliste B) in einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro zwei m² zu verwenden.

M 3 Anlage eines Sukzessionsstreifens

Das Baugebiet ist am Südrand durch die Anlage eines 10 m breiten Sukzessionsstreifens einzugrünen. Zur Verhinderung der Gehölzsukzession ist die Fläche mindestens alle 3 Jahre zu mähen.

M 4 Erhaltung bzw. Pflanzung von min. 1 Hochstamm-Obstbaum pro 400 m² Gartenfläche

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten bis zu einer Minstdichte von einem Baum pro 400 m² Gartenfläche sind Hochstamm-Obstbäume nachzupflanzen. Die Leitungsstrasse ist von Gehölzpflanzungen auszunehmen.

M 5 Reduzierung des Oberflächenabflusses

Die Oberflächen der Stellplätze sind mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. In Frage kommen großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.

M 6 Dachbegrünung

Flachdächer und leicht geneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

M 7 Fassadenbegrünung

Ungegliederte, fensterlose Wandflächen sind ab einer Größe von 40 m² dauerhaft mit Kletter- und/oder Rankpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist alle 2 m eine Pflanze gemäß Artenliste D zu setzen.

M 8 Pflanzung von Hecken

Entlang der senkrecht zur Erschließungsstrasse stoßenden privaten Grundstücksgrenzen ist jeweils eine mindestens 2 m breite, 2-reihig aufgebaute Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Artenlisten B zu pflanzen. Böschungen sind ebenfalls mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro zwei m² mit Hecken einzufügen.

Externe Landespflegerische Ersatzmaßnahmen

E 1 Erhaltung und Entwicklung von Magerrasen und Gehölzsäumen

Zur Offenhaltung des Magerrasens ist die vorhandene Verbuschung zurückzudrängen. Der Magerrasen soll jährlich gemäht oder beweidet werden, jedoch nicht vor Mitte Juli. Auf Düngung ist zu verzichten. Das Mähgut ist abzutransportieren. In mehrjährigen Abständen sind abermals die Gehölze zurückzudrängen.

E 2 Entwicklung eines naturnahen Quellbereichs, Umwandlung in Erlen-Sumpfwald

Durch die gezielte Entnahme von Einzelbäumen ist der Anteil an Nadelbäumen zurückzudrängen und die standortgerechte Bestockung mit Erlen zu fördern. Vorhandene Drainagegräben sind mit natürlichen Baumaterialien zu verschliessen. Der Erfolg der Maßnahme ist in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und ggf. wiederholt Nadelbäume zu entfernen bzw. Abflüsse zu verschliessen.

E 3 Umwandlung von Acker in eine Streuobstwiese

Zur Aushagerung der Standorte soll im Jahr vor der Umwidmung in eine Streuobstwiese das Getreide unter Verzicht auf Düngung angebaut werden. Die Flächen sind mit blumenreichen Regelsaatgutmischungen einzusähen. Die Wiesen sollen gemäht oder beweidet werden, jedoch nicht vor Anfang Juni. Auf Düngung ist zu verzichten. Sofern es durch Entnahme von Biomasse zu erheblichem Nährstoffmangel kommen sollte, sind die Verluste durch Düngung mit Kalium und Phosphor zu kompensieren. Die Stickstoffdüngung hat auf jeden Fall zu unterbleiben. Es sind Hochstamm-Obstbäume oder Wildobst gemäß der Artenliste C alle 10 m versetzt zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste C.

E 4 Strukturierung des Grünlandes durch Gehölzanzpflanzung, Pflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen bzw. Entwicklung von Hecken durch Initialpflanzung und Sukzession

Eingelagert in die neu zu schaffenden Wiesenflächen sind unter Verwendung der Artenlisten C und E wahlweise Baumreihen oder Heckenstreifen anzulegen. Der Pflanzabstand soll 10 m nicht überschreiten. Heckenstreifen sollen durch natürliche Sukzession entstehen. Die Flächen sind durch Pflanzung weniger Einzelbäume oder kleiner Gebüschgruppen bzw. Anlage von Lesestein- oder Reisighaufen zu markieren und von der Mahd auszuklammern.

E 5 Entwicklung von Fettwiese zu Magerwiese und Magerrasen

Die Wiesen sollen gemäht oder beweidet werden, jedoch nicht vor Mitte Juni. Auf Düngung ist zu verzichten. Nach Möglichkeit sind Heublumen aus benachbarten artenreichen Magerweiden aufzubringen.

E 6 Entwicklung von Ackerland zu Wald

Angrenzend an den vorhandenen Wald ist durch Aufforstung unter überwiegender Verwendung der Artenliste E ein Eichen-Mischwald zu begründen. Durch Jungbestandspflege ist der erfolgreiche Aufwuchs sicherzustellen.

E 7 Entwicklung von reich strukturierten Waldrändern

Die 5 bis 20 m breite Übergangszone zwischen Offenland und Wald ist der Sukzession zu überlassen. Durch Initialbepflanzung von Einzelbäumen bzw. kleinen Gruppen von Sträuchern ist ein buchtiger Verlauf des Waldrandes herzustellen.

E 8 Abtransport von Ablagerungen

Ablagerungen von Heu, Stroh, Holz, Mist, Erdaushub oder Bauschutt sind schadlos zu beseitigen.

E 9 Allgemeiner Hinweis

Zur Abgrenzung gegenüber angrenzender Intensivnutzung sind die Parzellengrenzen gut sichtbar zu markieren. Hierzu eignen sich Stein- und Totholzhaufen. Gegebenenfalls sind unter Beachtung einschlägiger Grenzabstände Bäume zu pflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung erneuerbarer Energien, die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollen. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien und Farben zu verwenden.

2.2 Freiflächen

Gemäß §10 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig.

2.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune zulässig. Maschendraht ist nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzen zulässig.

2.4 Aufschüttungen und Abtragungen

Bei der Geländeanlegung (Aufschüttungen und Abtragungen) sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

2.5 Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische Gehölze, hochstämmige Laubbäume und bodenständige Sträucher gemäß der Artenliste zu verwenden.

3. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

3.2 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als 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. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen / Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden. Für die Ableitung sollen die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.

Ferner wird auf den privaten Grundstücken empfohlen, das Niederschlagswasser soweit wie möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zuzuführen.

3.3 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

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.

3.4 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §135a - c BauGB

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §9 Abs.1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

3.5 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

3.6 Ingenieurgeologie

- Boden: Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
- Hydrogeologie: Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.
- Ingenieurgeologie: Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird empfohlen, im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

3.7 Wasserrechtliche Erlaubnis

Für die Einleitung des Oberflächenwassers/Niederschlagswassers in einen vorhandenen Graben zur Versickerung bzw. Einleitung in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu gegebener Zeit zu beantragen.

3.8 Brandschutz

Bei Gebäude, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog der technischen Baubestimmungen verlangt werden. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 Meter über Geländeniveau liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungswege von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Ausgefertigt:

Hoppstädten-Weiersbach, _____

Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach

der Ortsbürgermeister
W. Fidler

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Einfügung in die Gesamtplanung

1.1 Regional- und Landesplanung

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe zu sehen. Der regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe vom 30.09.1986 weist der Gemeinde die besondere Funktion G als Standort des produzierenden Gewerbes zu.

Mit dieser Zuweisung sind folgende bedeutende Aufgaben verbunden:

- *Gemeinde, in der die bereits bestehende bedeutende Funktion als Gewerbestandort beibehalten werden soll.*

Die Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach ist eine ländlich geprägte Gemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Birkenfeld. Bezeichnend für den Ort sind

- die überregional bedeutsamen Gewerbeflächen, die als Hauptarbeitgeber der Gemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde eine wirtschaftlich günstige Ausgangsposition schaffen.
- Die Fachhochschule bzw. der Umwelt - Campus - Birkenfeld.
- Die Nähe zur BAB A 62 (AS Hoppstädten-Weiersbach) sowie zur B 41 und L 170/169
- Die Nähe zum Regionalbahnhof (Verbindung Mainz - Saarbrücken) in Neubrücke/Nahe

Die Ortsgemeinde gehört mit ihren drei Ortsteilen - Hoppstädten, Neubrücke und Weiersbach - zu einer Siedlungsgruppe, die im südlichen Teil der Verbandsgemeinde Birkenfeld liegt und nach der zentralörtlichen Gliederung den Mittelzentren Birkenfeld und Idar-Oberstein zugeordnet ist. Eine wesentliche Bedeutung hat dabei die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen in den übergeordneten zentralen Orten, etwa den Oberzentren Trier und Kaiserslautern oder St. Wendel.

1.2 Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur

Nach den fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes hat die Gemeinde derzeit 2.294 Einwohner. Die Bevölkerungsbilanz zeigt insgesamt eine positive Trendentwicklung, so dass von einer Landflucht in der Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach nicht die Rede sein kann.

Die wirtschaftliche Situation der Verbandsgemeinde Birkenfeld sowie der umliegenden Region wird wesentlich von militärischen Einrichtungen geprägt. Bei der sukzessiven Schließung von zahlreichen militärischen Einrichtungen, ist ein allmählicher Verlust von Arbeitsplätzen absehbar. Die Wirtschaftsstruktur muss daher insgesamt verbessert werden.

In Hoppstädten-Weiersbach ist eine Abwanderung der Wirtschafts- bzw. Erwerbsbevölkerung in Ballungsräumen nicht so stark ausgeprägt wie in vielen anderen Gemeinden der Verbandsgemeinde Birkenfeld. Dies liegt daran, dass der Bereich Handel und Gewerbe einerseits, Fachhochschule und UCB andererseits eine wesentliche Bedeutung für die Wirtschaftsstruktur der Ortsgemeinde hat.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Birkenfeld weist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan die betroffenen Flächen als Gewerbebauflächen aus. In der derzeit bearbeiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen insgesamt als Gewerbebauflächen dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß §8 BauGB fortgeschrieben.

1.4 Landschaftsplan

Für die Verbandsgemeinde Birkenfeld liegt ein Landschaftsplan vor. Die in den Flächennutzungsplan integrierten Zielaussagen im Plangebiet wurden bei der Erstellung des Landespflegerischen Planungsbeitrages gemäß §1a Abs.2 BauGB beachtet.

1.5 Planungsanlass

Der Gemeinderat hat den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im Bereich 'Industriegebiet III - Erweiterung' aufzustellen. Die Gemeinde folgt damit den grundlegenden Zielen des Raumordnungsplanes Rheinhausen-Nahe, wonach die Ungleichgewichte zwischen den Teilräumen der Region abzubauen sind. Das bedeutet, dass in den Mittelbereichen Birkenfeld - als strukturschwacher Raum - die vorhandenen Arbeitsplätze zu stabilisieren und soweit wie möglich zusätzliche Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe zu schaffen sind. Dadurch soll das Arbeitsplatzangebot vergrößert und verbreitert werden. Das arbeitsmarktpolitische Ziel ist eng verbunden mit dem demografischen Ziel, einen Rückgang der Bevölkerung aus den strukturschwachen Räumen zu vermeiden.

Die Erweiterung gewerblich nutzbarer Grundstücke folgt diesen Vorgaben und Zielen des Raumordnungsplanes. Durch die Expansion der gewerblichen Nutzung ist eine Sicherung und zukünftige Entwicklung der bestehenden Betriebe zu erwarten. Damit verbunden ist die Schaffung zusätzlicher gewerblicher Arbeitsplätze sowie damit verbundener Dienstleistungsbetriebe innerhalb des Ortes. Einem Abwandern der Bevölkerung wird entgegen gesteuert.

Darüber hinaus wird auch den verkehrspolitischen Zielen bei der Ansiedelung und Expansion von Gewerbestandorten Rechnung getragen.

Entwicklung von Bauflächen an überregionale Straßenverbindungen

Durch die angrenzenden Verkehrsachsen BAB A 62 (AS Hoppstädten-Weiersbach) sowie zur B 41 und L 170/169, die Nähe zum Regionalbahnhof (Verbindung Mainz - Saarbrücken) in Neubrücke/Nahe bietet sich dem gewerblichen Ziel- und Quellverkehr eine günstige Infrastruktureinrichtung. Dem Verkehrsbündelungsprinzip wird somit Rechnung getragen.

Gute Erreichbarkeit und leichte Orientierbarkeit

Das Plangebiet ist über die Verbindungsstraße L 170/169 gut erreichbar.

Anlagerung an bestehende Industriebetriebe

Neue Gewerbe- und Industriebetriebe beschreiben bei vereinzelter, punktueller Verteilung einen stärker ausgeprägten räumlichen Immissionsbelastungsbereich. Neue Betriebe sind daher in bestehende Gewerbe- und Industriegebiete einzubinden, um möglichst zusammenhängende Gewerbestrukturbereiche zu entwickeln. Das Plangebiet liegt im Bereich eines bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 'Industriegebiet'.

Vermeidung von Beeinträchtigung für Wohnnutzungen

Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung der Ortslage muss ausgeschlossen sein. Die Erfordernisse des Immissionsschutzes sind zu beachten. Das Gebiet liegt nördlich der Ortslage und in ausreichendem Abstand zu Wohnbauflächen von Hoppstädten. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung kann daher weitgehend ausgeschlossen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll demnach dem Erfordernis einer Sicherung der gewerblichen Entwicklung Rechnung getragen werden.

Unter Beachtung der materiellen Grundsätze der Bauleitplanung, die u.a. besagen, dass Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielsetzung, die zugleich die Erforderlichkeit im Sinne des §1 Abs.3 BauGB begründet:

- Neuordnung des Grund und Bodens in den Teilen des Plangebietes,
- Gestaltung des Raumes durch Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Bauplätze.

2. Planinhalt

Das Plangebiet ist auf einer Karte im Maßstab 1: 1000 dargestellt. Die planungsrechtlichen (im Sinne des § 9 BauGB und der BauNVO) und bauordnungsrechtlichen (im Sinne der LBauO von Rheinland-Pfalz) Festsetzungen umfassen die folgenden Inhalte.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt geltenden Fassung (vgl. Rechtsgrundlagen).

Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1, 8 und 10 BauNVO

Das Gebiet wird in den jeweiligen Teilbereichen festgesetzt als

- GE (Gewerbegebiet) gemäß §8 BauNVO,

Bei Ansiedelung von Betrieben ist darauf zu achten, dass die Betriebshallen so angeordnet werden, dass Fahr- und Verladeverkehr zu den Wohnhäusern hin abgeschottet wird.

- GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet) gemäß §8 BauNVO,
Bei der Gebietsbezeichnung GEE bedeutet die Einschränkung nicht den Ausschluss gebietstypischer Betriebe, sondern nur den Hinweis auf die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen sekundärer oder organisatorischer Art. zudem sind innerhalb des Plangebietes grundsätzlich alle anzusiedelnde Betriebe im Einzelgenehmigungsverfahren vom zuständigen Gewerbeaufsichtsamt einer Prüfung aus „Abstandsregelung zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes“ zu unterziehen. Diese regelt im Einzelfall den Abstand emittierender Betriebe zum vorhandenen allgemeinen Wohngebiet. Bei Ansiedelung dieser Betriebe ist darauf zu achten, dass die Betriebshallen so angeordnet werden, dass Fahr- und Verladeverkehr zu den Wohnhäusern hin abgeschottet wird.

Aufgrund §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet ausschließlich nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind, die in der Regel zur Tageszeit arbeiten und in einem Mischgebiet angesiedelt werden dürfen. In Fällen, in denen eine Einstufung der Betriebe nicht eindeutig ist, können die nachfolgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Überprüfung der Zulässigkeit herangezogen werden:

<u>Baugebietsart</u>	<u>zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel</u>	
	<u>pro m² in db(A)</u>	
	<u>tags</u>	<u>nachts</u>
GEE	>57,5 bis 62,5	>42,5 bis 47,5
GE	>62,5 bis 67,5	>47,5 bis 52,5

Im Bereich GEE sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO neben den in §8 Abs.3 BauNVO zulässigen Vorhaben auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den örtlichen Vorgaben.

Bauwerke, Freileitungen und Maste mit einer Höhe von 15,00 m über Gelände bedürfen der besonderen Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV in Wiesbaden.

Um eine Dominanz bzw. starke Beeinträchtigung der Baukörper im Hinblick auf die Ortslage sowie auf das Landschaftsbild zu vermeiden sowie dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen, wurde die maximale zulässige Trauf-, First- und Gebäudehöhe im Baugebietsteil A und B begrenzt. Die Beschränkung dient der größtmöglichen Erhaltung freier unbebauter Bodenflächen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht einerseits eine ausreichende bauliche Erweiterung, vermeidet andererseits städtebauliche Fehlentwicklungen in Bezug auf die Ausnutzung der Grundstücke.

Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

In den Baugebietsteilen A und B ist die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO zulässig. In der abweichenden Bauweise müssen die Gebäude einen Grenzabstand von min. 3,0 m einhalten. Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m sind als Einzelgebäude oder Gruppengebäude zulässig. Diese Festsetzung unterstützt einerseits die Strukturierung des Gebietes indem eine Dominanz von größeren Baukörpern verhindert wird, andererseits wird den betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten von Produktionsflächen Rechnung getragen.

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs.1 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Baugrenzen orientieren sich am Zusammenspiel zwischen Lenkung der Baudichte einerseits und Schaffung von ausreichenden Freiraumbereichen andererseits. Dies kommt gleichzeitig dem Bodenschutzgedanken nach, da §1a Abs.1 BauGB fordert, "mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen."

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB i.V.m. §§12 und 14 BauNVO

Stellflächen oder Garagen sind in ausreichender Zahl auf den Grundstücken herzustellen (notwendige Stellplätze). D.h., die Abwicklung des Verkehrs zur Anbindung an die Bauflächen, wie Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen vollzieht sich innerhalb der privaten Grundstücksflächen, was die öffentlichen Verkehrsflächen und damit einhergehende Beeinträchtigungen reduziert. Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung trägt den betriebsinternen Produktionsabläufen von Produktions- und Erwerbsbetrieben Rechnung. Eine größtmögliche Flexibilität in der Fläche soll gewährleistet sein.

Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung Kleingärten festgesetzt. Die Größe des Kleingartens darf 800 m² nicht überschreiten. Zulässig sind:

1. Gartenlauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz
2. Geräteschuppen
3. Einrichtung für Kleintierhaltung und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke oder des Gebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nicht zulässig sind:

1. Bauliche Anlagen, die nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung zum dauernden Wohnen geeignet sind.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

M 2 Pflanzung eines Landschaftsschutzgehölzes

Die Maßnahme dient der Eingrünung des Baugebietes. Die Gehölzanpflanzung soll das angrenzende Wohngebiet vom Gewerbegebiet abschirmen.

M 3 Anlage eines Sukzessionsstreifens

Die Maßnahme dient der Eingrünung des Baugebietes. Wegen der ausgewiesenen Leitungstrasse soll durch den Pflegeschnitt die Gehölzsukzession unterbunden werden. Durch Verzicht auf Bepflanzung bzw. Einsaat und die regelmäßige Mahd wird sich ein artenreicher wiesenartiger Vegetationsstreifen entwickeln, der von heimischen Tieren und Pflanzen besiedelt werden kann.

M 4 Erhaltung bzw. Pflanzung von min. 1 Hochstamm-Obstbaum pro 400 m² Gartenfläche

Das Gartengelände erfüllt wichtige Schutzfunktionen für das angrenzende Wohngebiet gegenüber dem Gewerbegebiet. Der relativ offene Charakter der hinter den Wohnblocks liegenden Flächen sollte erhalten bleiben. Eingriffe beim Bau weiterer Gartenhäuschen und Geräteschuppen sind durch die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen auszugleichen.

M 5 Reduzierung des Oberflächenabflusses

Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, da der Oberflächenabfluss deutlich reduziert und Regenwasser in den Boden abgeführt werden kann.

M 6 Dachbegrünung

Dachbegrünungen tragen mit zum Rückhalt von Niederschlagswasser bei, verbessern das Kleinklima, bieten Lebensraum für Kleinlebewesen und sind durch Minderung der Temperaturextrema von bauphysikalischem Vorteil.

M 7 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung trägt mit zur Verbesserung des Kleinklimas bei, bindet die Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein, bietet Lebensraum für Kleinstlebewesen und trägt mit zur Werterhaltung bzw. zur Energieeinsparung durch Minderung der Temperaturextrema auf den Mauerflächen bei.

M 8 Pflanzung von Hecken

Die Heckenpflanzung trägt in besonderer Weise zur Gliederung und Eingrünung des Baugebietes bei.

Externe Landespflegerische Ersatzmaßnahmen

E 1 Erhaltung und Entwicklung von Magerrasen und Gehölzsäumen

Als typisches Element der historisch gewachsenen Kulturlandschaft traten in südexponierten und flachgründigen Hanglagen Trockenrasen und Halbtrockenrasen auf. Nachdem durch Nutzungsaufgabe die Bestände einer zunehmenden Verfilzung und Verbuschung ausgesetzt sind, sollen durch Wiederaufnahme der Pflege die Bestände wieder in einen intakten Zustand zurück versetzt werden. Da unter den Pflanzen und Tieren noch Relikte der früheren Lebensgemeinschaften vorhanden sind, besteht die Chance einer raschen Regeneration der Flächen. Durch die Maßnahme werden seltene und gefährdete Pflanzen- und Tierarten gefördert. Nur durch den Erhalt derartiger Kernlebensräume kann die Wiederbesiedlung umliegender Flächen sowie die Entwicklung eines intakten Biotop-Verbundsystems gewährleistet werden.

E 2 Entwicklung eines naturnahen Quellbereichs, Umwandlung in Erlen-Sumpfwald

Durch die frühere Trockenlegung von Quellbereichen und die anschließende Aufforstung mit Nadelhölzern erfolgte eine starke Beeinträchtigung derartiger Biotope. Neben der Bedeutung für heimische Tier- und Pflanzenarten sollen auch die verloren gegangenen wasserwirtschaftlichen Funktionen wiederhergestellt werden.

E 3 Entwicklung von Acker zu Magerwiese, Verzicht auf Düngung

Zur Erhöhung der Vielfalt an unterschiedlichen Lebensgemeinschaften soll ein Teil der heutigen Ackerflächen in artenreiche, mehrstufig aufgebaute Magerwiesen überführt werden. Der Anteil an Kräutern und Leguminosen soll sehr hoch sein.

E 4 Strukturierung des Grünlandes durch Gehölzanpflanzung, Pflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen bzw. Entwicklung von Hecken durch Initialpflanzung und Sukzession

Gehölzstrukturen werden zur Schaffung zusätzlicher Habitatstrukturen und zur Gliederung des Offenlandes angelegt. Neben Hochstamm-Obstbäumen, die in der späteren Pflege recht aufwändig sind, können auch sonstige niedrig wachsende Bäume und Sträucher verwendet werden.

E 3 Umwandlung von Acker in eine Streuobstwiese

Die Umwandlung von Acker in strukturreiches Halboffenland dient der nachhaltigen Entwicklung von hochwertigen Biotopflächen.

E 6 Entwicklung von Ackerland zu Wald

Die Vermehrung von Waldflächen dient als Ausgleich für im Baugebiet verloren gehende Bodenfunktionen. Durch die Umnutzung wird die Regeneration eines natürlichen Bodengefüges gefördert.

E 7 Entwicklung von reich strukturierten Waldrändern

Die Maßnahme dient der Schaffung eines reich strukturierten Rückzugslebensraumes innerhalb einer ansonsten großflächig ackerbaulich genutzten Landschaft.

E 8 Abtransport von Ablagerungen

Von derartigen Ablagerungen geht eine Beeinträchtigung auf das Umfeld aus. Die Beseitigung trägt erheblich zur ökologischen Aufwertung bei.

E 9 Allgemeiner Hinweis

Vielfach haben sich angrenzende Intensivnutzungen in die gemeindeeigenen Flächen hinein verlagert und führen dort zur Beeinträchtigung wertvoller Biotope. Durch die Markierung sollen derartige Verlagerungen von Nutzungsgrenzen dauerhaft unterbunden werden.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Rechtsgrundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen bilden das Landesbaugesetz von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der zuletzt geltenden Fassung (vgl. Rechtsgrundlagen).

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung erneuerbarer Energien, die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollen. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien und Farben zu verwenden. Die Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen entspricht dem Erfordernis, dass die baulichen Anlagen in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung eingefügt werden sollen.

Freiflächen

Gemäß §10 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Die Begründung zur Durchführung dieser Maßnahme ergibt sich aus dem Erfordernis zur Minimierung der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune zulässig. Maschendraht ist nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckpflanzen zulässig. Die Grünflächen sollen als Grünelemente wirken und einen großzügigen Charakter vermitteln.

Aufschüttungen und Abtragungen

Bei der Geländeanlegung (Aufschüttungen und Abtragungen) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische Gehölze, hochstämmige Laubbäume und bodenständige Sträucher gemäß der Artenliste zu verwenden. Diese Festsetzung wird sowohl bioklimatischen, als auch gestalterischen Gesichtspunkten gerecht. Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen und das Anlegen von Freiflächen lenken das innerbauliche Kleinklima hin zu einer Nivellierung der Temperatur-extreme und einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Die bioklimatische (und auch erholungsrelevante) "Behaglichkeit" wird entscheidend verbessert.

3. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die geplante Ausweisung des Baugebietes sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Nach § 17 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz sind "*die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan festzusetzen.*" Als Fachbeitrag zur Benennung der Konflikte sowie der landespflegerischen Maßnahmen dient hierzu der Landespflegerische Planungsbeitrag. Im Landespflegerischen Planungsbeitrag sind die Beeinträchtigungen und Konflikte benannt und bilanziert. Ihre Kompensation erfolgt durch die Umsetzung der vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen, die in Kap. 2. (Planinhalt) aufgeführt wurden.

3.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Das Baugebiet schafft Arbeitsplätze am Ort und bietet Raum für die Ansiedlung von Betrieben. Durch die Bauerweiterung werden bestehende Infrastruktureinrichtungen stärker frequentiert und genutzt.

3.3 Auswirkungen auf wasserrechtliche Belange

Versorgungsverhältnisse

Hinsichtlich der Versorgung mit Wasser im Baugebiet ist mit den Versorgungsunternehmen die Möglichkeit der Sicherstellung sowohl mit Trinkwasser als auch mit Brauchwasser abgeklärt und gesichert.

Schmutzwasser

Das Baugebiet muss an die Ortskanalisation mit einer zentraler Kläranlage angeschlossen werden.

Behandlung des Niederschlagswassers / Entwässerungskonzept

Die ökologisch orientierte Niederschlagswasserbeseitigung, die sich aus den wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten des §1 und 2 WHG, sowie aus den §§2, 61 und 62 LWG ergeben, wurde planerisch umgesetzt.

§§2, 61 und 62 LWG sind Ausdruck der erkennbar gewordenen wasserwirtschaftlichen Erfordernisse im Bereich des Ausgleichs der Wasserführung, der Gewässerunterhaltung sowie dem Ausbau oberirdischer Gewässer. Es kommt heute entscheidend darauf an, dass die Gewässer als wesentliche Bestandteile des Naturhaushaltes in möglichst naturnahem Zustand verbleiben. Als noch dringenderes Bedürfnis ist anzusehen, vor Überschwemmungen, die in vermehrtem Maße Eigentümer von Grundstücken im Gewässerbereich bedrohen, zu schützen. Um dies zu erreichen, gilt es, Abflussbeschleunigungen zu vermeiden. Folgerichtig bestimmt §61 LWG, dass bei der Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen haben, die häufig mit Neuversiegelungen der Landschaft verbunden sind.

Um diesen Erfordernissen gerecht zu werden und den Ansprüchen des § 2 LWG nachzukommen, wurden Textliche Festsetzungen und Hinweise zur Behandlung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser getroffen. Die Festsetzungen beruhen auf dem siedlungswasserwirtschaftlichen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan des Ingenieurbüros Petry / Idar-Oberstein.

Die wasserwirtschaftlichen Empfehlungen der Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord wurden beachtet:

- Verzicht der Drosselung innerhalb der Steinriegel der Mulden,
- Reduzierung der Einleitungsmenge auf den bisherigen natürlichen Abfluss aus dem Einzugsgebiet,
- Entsprechung der Einleitungsstelle mit dem Auslauf der Rohrleitung DN 300 vor dem Bahndurchlass,
- Hydraulischer Nachweis des Grabens ab dem Bahndurchlass bis zur Einleitung in die Nahe,
- Erhaltung und Schonung des vorhandenen Bewuchses bei der ggf. erforderlichen Grabenprofilierung.

Befestigung der Grundstücksflächen

Gemäß §10 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, so weit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Das bedeutet, dass Stellplätze oder die privaten Erschließungswege nur in erforderlichem Umfang zu befestigen sind. Um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen, sind die Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

3.4 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren kommt nicht zum Tragen, da die frei verfügbaren Grundstücke im Besitz der Ortsgemeinde liegen. Die externen Ersatzmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag mit den erforderlichen landespflegerischen Maßnahmen belegt.

E 1 / E 8	Gemarkung Hoppstädten, Flur 32, Parzelle 11
E 2	Gemarkung Hoppstädten, Flur 6, Parzelle 108
E 3 / E4	Gemarkung Weiersbach, Flur 12, Parzelle 185/1
E 3 / E 4 / E 5	Gemarkung Weiersbach, Flur 12, Parzellen 66, 67, 68/1
E 5	Gemarkung Weiersbach, Flur 7, Parzelle 46
E 5	Gemarkung Weiersbach, Flur 16, Parzelle 74
E 6 / E 7	Gemarkung Weiersbach, Flur 12, Parzelle 92/1

3.5 Immissionsschutz

Um den Belangen der Anlieger der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem Gutachten wurde untersucht, inwiefern eine gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes möglich ist, ohne dass in der angrenzenden Wohnbebauung die geltenden Immissionsrichtwerte überschritten werden. Hiernach werden die Geräuschimmissionen wie folgt beurteilt:

Wie die Berechnung der Immissionspegel zeigt, sind bei vollkommener Erschliessung des unmittelbar angrenzenden Industriegebietes mit, in Industriegebieten zulässigen Betrieben, Richtwertüberschreitungen an der Wohnbebauung entlang der Saarstrasse, im Kleingartengebiet und im reinen Wohngebiet in nordöstlicher Richtung nicht auszuschliessen. Dies gilt jedoch nur dann, wenn das Industriegebiet vollkommen baulich erschlossen ist und die Betriebe die zu Grunde liegenden flächenbezogenen Schalleistungspegel voll ausschöpfen. Sollte sich das Industriegebiet trotz der Ausweisung mehr als Gewerbegebiet entwickeln, ist davon auszugehen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Das Plangebiet selbst mit der vorgenommenen Untergliederung in Gewerbe- und eingeschränktes Gewerbegebiet ergibt an allen Immissionspunkten Pegel, die die Tages- und Nachtimmissionsrichtwerte einhalten. Demnach sind aus dem Plangebietsbereich alleine keine störenden und unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten, wenn durch die dort anzusiedelnden Betriebe, die zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel eingehalten werden.

Unter der Annahme, dass das Plangebiet vollkommen baulich erschlossen ist und eingeschossige Betriebshallen errichtet werden (Firsthöhe = 7,00 m), ist zur Wohnbebauung im Bereich der Saarstrasse sowie auch zum Kleingartengebiet der zu erwartenden Geräuschimmissionen aus dem Industriegebiet durch Bebauungsdämpfung zu rechnen. Diese wurde rechnerisch ermittelt und beträgt 2 bis 5 db(A). Hiernach führt die geplante Erschliessung bei schalltechnisch günstiger Anordnung nur Gewerbebetriebshallen eher zu einer Verbesserung als zu einer Verschlechterung der zu erwartenden Geräuschsituation. Zusammenfassend sollten aufgrund des schalltechnischen Gutachtens folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden:

- die Betriebshallen sind so anzuordnen, dass laute Verlade- und Betriebsbereiche in Richtung Wohnbebauung durch die Hallen selbst abgeschirmt werden,
- die Erschliessung der Betriebsgelände soll ausschließlich von der Industriestrasse erfolgen,
- die Strasse entlang der östlichen Plangebietsgrenze sollte nicht als Erschliessungsstrasse für das Industrie- und Gewerbegebiet genutzt werden, da besonders an der vorhandenen Wohnbebauung im Einmündungsbereich in die Saarstrasse, Richtwertüberschreitungen durch an- und abfahrende Lkw's, besonders zur Nachtzeit nicht auszuschliessen sind.
- der Gewerbebereich bis zu einer Tiefe von 40 m parallel zur Industriestrasse sollte für Wohnungen von Betriebsangehörigen und Betriebsinhabern ausgeschlossen werden, damit Einschränkungen des Industriegebietes besonders zur Nachtzeit vermieden werden.
- im eingeschränkten Gewerbegebiet sollten nur nicht störende Gewerbebetriebe, die in der Regel zur Tageszeit arbeiten, angesiedelt werden. In Fällen, wo eine Einstufung der Betriebe nicht eindeutig ist, können die zu Grunde liegenden, flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Überprüfung der Zulässigkeit herangezogen werden.

Ausgefertigt:

Hoppstädten-Weiersbach,

Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach

**der Ortsbürgermeister
W. Fiedler**

III. PFLANZENLISTE

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

Pflanzenliste

Artenliste B, Landschaftsgehölz

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn
Hainbuche
Mehlbeere
Vogelbeere

Sträucher

Hartriegel
Haselnuss
Haselnuss
Zweigriffliger Weißdorn
Schlehe
Hundsrose
Holunder

Artenliste C, Hochstamm-Obstbäume

Apfel

Erbacher Mostapfel
Bohnapfel
Ontarioapfel
Winterrambour
Landsberger Renette
Rote Sternrenette
Baumannrenette

Birne

Stuttgarter Geishirtle
Gute Graue
Converence
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne
Weiterer Mostbirne

Kirsche

Büttners rote Knorpelkirsche
Grosse Prinzessin
Grosse schwarze Knorpel
Hedelfinger
Schneiders späte Knorpel

Artenliste D, Fassadenbegrünung

Waldrebe
Jelängerjelierber
Knöterich
Efeu
Wilder Wein

Artenliste E, Hecken, Waldrand, Wald

Bäume 1. Ordnung

Stieleiche
Winterlinde
Vogelkirsche

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn
Hängebirke
Hainbuche
Holzapfel
Wildbirne
Salweide
Mehlbeere
Eberesche
Elsbeere

Sträucher

Hasel
Zweigriffliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Schlehe
Hundsrose
Schwarzer Holunder

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d. Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141).

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

LANDESBAUORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S.365), in der zuletzt geltenden Fassung

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl., Jahrg.1991, Teil I S.58)

GEMEINDEORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S.419) - BS 2020-1 in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193)

LANDESGESETZ ZUR NACHHALTIGEN ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (LNatSchG) i.d.F. vom 28.09.2005 (GVBl. S.387)

§50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BImSchG**) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880) zuletzt geändert durch das Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2004): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz 2004

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (1974): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 148/149 Trier-Mettendorf, Bonn- Bad Godesberg

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ: Biotopkartierung Rheinland- Pfalz, über Kartenserver www.naturschutz.rlp.de

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.): Heutige potentielle natürliche Vegetation - Vegetationskundliche Standortkarte - Rheinland-Pfalz. Blatt 6105. M. 1 : 10.000. Oppenheim

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND FORSTEN und LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND- PFALZ (Hrsg.) (1993): Planung Vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Birkenfeld. Mainz, Oppenheim