

# Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach

## Bebauungsplan "Industriegebiet IV"

### Begründung und Textliche Festsetzungen

**BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER**

**STADTPLANUNG**  
LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL  
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

Bruchstrasse 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon (0631) 64035  
Telefax (0631) 63306  
e-mail  
BBP.Kaiserslautern@t-online.de

**Die Gehölzartenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigelegt und ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung**

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- **Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V. mit §§ 1 - 23 BauNVO und § 19 BauGB**

## **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 **GI-1** = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.
- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in den in der Planzeichnung mit **GI-1** gekennzeichneten Bereichen Tankstellen sowie die in § 9 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig.
- 1.2 Die maximale Traufhöhe ( $Th_{max.}$ ) und maximale Gebäudehöhe ( $Gh_{max.}$ ) sind je Einzelgebäude zu messen an der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke über dem neu terrassierten Gelände.  
Technische Aufbauten oder Schornsteine sind hiervon ausgenommen. Kommen Flachdächer zur Ausführung, so gilt die festgesetzte max. Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe (Oberkante Flachdach).

## **2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für solche Maßnahmen in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- 2.1 Auf den Bauflächen anfallendes Drainagewasser, unverschmutztes Oberflächenwasser von Dachflächen und von Lagerflächen (soweit auf diesen Flächen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden) ist dem auf der mit **"M2"** gekennzeichneten Fläche bestehenden Sumpfwald zuzuleiten bzw. auf den Bauflächen zu versickern.

**Hinweis:**

*Auch auf den Flächen M1, M3, M5 und M6 kann das Niederschlagswasser versickern.*

- 2.2 Der innerhalb der in der Planzeichnung mit **"M1"** gekennzeichneten Fläche verlaufende Bachlauf ist incl. des begleitenden Gehölzstreifens zu erhalten. Verletzungen der Bäume durch rangierende Fahrzeuge und Zwischenlagerung von Materialien sind durch Schutzvorkehrungen zu unterbinden. Maßnahmen nach DIN 18920 zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu ergreifen. Im Bereich der informativen Plankennzeichnung ist die Herstellung eines breit dimensionierten

- nierten Rohrdurchlasses, ggf. in einem Kastenprofil, mit Überfahrt zum östlich angrenzenden Industriebetrieb ("HSTG") zulässig (Maßnahme "M4" gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag). Es ist sicherzustellen, daß sich im Durchlaß eine natürliche Gewässersohle aus Bachsedimenten entwickeln kann.
- 2.3 Der auf der in der Planzeichnung mit "M2" gekennzeichneten Fläche bestehende Sumpfwald ist zu erhalten. Verletzungen der Bäume durch rangierende Fahrzeuge und Zwischenlagerung von Materialien sind durch Schutzvorkehrungen zu unterbinden. Maßnahmen nach DIN 18920 zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu ergreifen. Die Einleitung von auf den bauflächen anfallenden Drainagewasser und unverschmutztem Oberflächenwasser in den Sumpfwaldbestand ist zulässig.
- 2.4 Auf der in der Planzeichnung mit "M3" gekennzeichneten Fläche ist der vor dem Sumpfwald (vgl. "M2") vorgelagerte Teil der Wiese mit seinem aktuellen Vegetationsgefüge zu erhalten. Verletzungen der Bäume durch rangierende Fahrzeuge und Zwischenlagerung von Materialien sind durch Schutzvorkehrungen zu unterbinden. Maßnahmen nach DIN 18920 zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu ergreifen. Die Fläche "M3" ist einmal im Jahr (ab 15. Juli, unter Verzicht auf Düngung und unter Abräumung der Biomasse) zu mähen.
- 2.5 Auf der in der Planzeichnung mit "M5" gekennzeichneten Fläche ist ein reich strukturierter gestufter Waldrand aus folgenden Zonen zu entwickeln:
- Ein 3 m breiter **Saum** ist durch periodische Entbuschungsmaßnahmen (alle 5 Jahre) weitgehend frei von Gehölzen zu halten.
  - In einem 5 m breiten **Mantel** ist durch Entnahme vorwüchsiger Bäume (alle 15 Jahre) ein hoher Anteil an Sträuchern zu entwickeln.
  - Im dahinter liegenden **Übergangsbereich** ist durch mittelwaldartige Nutzung (alle 30 Jahre) ein erhöhter Anteil an Weichhölzern und Lichtbaumarten zu fördern.
- 2.6 Auf den in der Planzeichnung mit "M6" gekennzeichneten Flächen ist eine mindestens 3 m breite Hecke zu entwickeln. Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölzarten aus der Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu verwenden.
- 2.7 Im Rahmen der Herstellung des Planums entstehende Geländekanten sind ausschließlich als bepflanzte Erdböschungen („M7“) zu gestalten. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Gehölzarten aus der Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu verwenden.

2.8 Der biologisch aktive Mutterboden, d.h. die obersten 20 cm, sind vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen. Das Material ist zwischenzulagern und später auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen bzw. abzutransportieren und andernorts auf dafür geeigneten Stellen wieder flächig aufzutragen. („M8“)

### 3. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelersatzmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken - zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken getroffenen Festsetzungen - zugeordnet.

#### **Hinweis:**

*Die Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach verpflichtet sich gegenüber der Kreisverwaltung Birkenfeld die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Industriegebiet IV“ außerhalb des Plangebietes innerhalb von 2 Jahren entsprechend dem landespflegerischen Planungsbeitrages (LPB) des Büros L.A.U.B. GmbH Kaiserslautern vom 16.07.1998, der Stellungnahmen der Kreisverwaltung vom 22.10.1998 und vom 28.09.1998 und des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.04.1999 auszuführen. Die Umpflanzung der Magerwiese von ca. 250 qm Fläche gemäß Nr. 7.2 des LPB erfolgt in Absprache mit der Kreisverwaltung außerhalb der Vegetationsperiode. Es handelt sich dabei um vor Ort festzulegende Teile der Biotoptypen O52n2, O52n2Omo und O4LDma im Osten des Plangebietes (siehe LPB, Karte „Bestand“ vom 09.07.1998).*

### 4. Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 BauGB wird bestimmt, daß die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO**

### 5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Verwendung greller Farbtöne oder reflektierender Metallflächen an Gebäuden ist nicht zulässig.

### 6. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten Hof- und Lagerflächen sind - soweit betriebliche Belange nicht entgegenstehen (z.B. Befahren mit schwerem Gerät) und soweit auf diesen Flächen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden- nur versickerungsfähige bzw. wasserundurchlässige Materialien zulässig.

**▪ Hinweise ohne Festsetzungscharakter:**

- Die Wirtschaftswege im Plangebiet sollen nicht befestigt (versiegelt) werden.
- Auf die Beachtung der Grenzabstände von 0,5m nach dem Nachbarschaftsgesetz bei Einzäunungen entlang der Wirtschaftswege wird hingewiesen.
- Treten bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage, so sind diese zu sichern und unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.
- Die Begrünung von Flachdächern ist ausdrücklich erwünscht.
- Zusätzlich zur Versickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswässer in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser empfohlen.
- Gemäß dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen sind Leitungstrassen grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.
- Zur Koordinierung aller Maßnahmen die die Deutsche Telekom betreffen, wird gebeten, sich mind. 3 Monate vor Baubeginn mit der zuständigen Dienststelle: BZN 68, Mackenrodter Weg 7, 55743 Idar-Oberstein, in Verbindung zu setzen.
- Bezüglich brandschutztechnischer Belange ist gemäß der Verwaltungsvorschrift Nr. 04/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ zu verfahren.
- Die bereitzustellende Löschwassermenge von mind. 3.200 Liter/min. (192 cbm) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen. Siehe DVGW-Arbeitsblatt 405, Ausgabe 1978.
- Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, daß sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 100 Meter betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist der Vorzug zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.
- Der Netzdruck von mind. 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
- **Altablagerung:**  
Die Erd- und Gründungsarbeiten sind durch eine im Altlastenbereich erfahrene Fachperson des zuständigen STAWA Koblenz bzw. der Unteren Wasserbehörde zu begleiten und zu dokumentieren.  
Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) Koblenz/Montabaur ist ebenfalls vom Baubeginn zu unterrichten.  
Dem STAWA ist die Möglichkeit zur Überprüfung der Arbeiten zu geben.  
Sollten bei den Arbeiten unerwartete Kontaminationen oder Abfälle angetroffen werden, so sind unverzüglich das STAWA und die Bezirksregierung Koblenz zu benachrichtigen.  
Das schon geborgene kontaminierte Material ist zwischenzulagern und die Baustelle abzusichern. Eine Erfassung und Dokumentation der kontaminierten Bereiche sowie der bereits geborgenen Abfälle hat durch die Fachperson zu erfolgen.  
Der Abschluß der Arbeiten ist dem STAWA anzuzeigen. Dem Amt ist die Möglichkeit zur Inaugenscheinnahme der Baugrube bzw. der Baustelle zu geben.

Nach Abschluß der Maßnahme ist ein zusammenfassender Bericht der Bezirksregierung in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.

Es sind auch die durchgeführten Baumaßnahmen mit Angabe der genauen Lage sowie Art und Umfang der Bebauung zur Fortschreibung des Altablageungskatasters, darzustellen.

Der Verbleib der im Rahmen der Baumaßnahme entsorgten Massen ist an Hand von Lieferscheinen/Wiegescheinen bzw. Annahmebestätigungen der Entsorgungseinrichtungen nachzuweisen.

Sofern durch die Anlage nachteilige, jetzt noch nicht vorhersehbare Auswirkungen auftreten, bleiben weitere Regelungen - insbesondere zum Schmutz des Grundwassers - vorbehalten.

### Ausfertigung

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

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / ~~mit Wirkung vom~~ ..... / ~~rückwirkend vom~~ ..... in Kraft.

Hoppstädten-Weiersbach, den..... 27. MRZ. 2002



*Heitor*  
Orts- (Bürgermeister)

Im Auftrag der Gemeinde  
Hoppstädten-Weiersbach

**Bachtler · Böhme + Partner**  
Kaiserslautern

**Anlage zu den textlichen Festsetzungen:**

Gehölzartenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan, erstellt durch Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltberatung mbH (L.A.U.B.), Kaiserslautern.

**Gehölzartenliste:**

st = strauchartig

k-m = klein- bis mittelkronig

gr = großkronig

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	gr
Prunus avium	Vogel-Kirsche	gr
Quercus petraea	Trauben-Eiche	gr
Quercus robur	Stiel-Eiche	gr
Tilia cordata	Winter-Linde	gr
Acer campestre	Feld-Ahorn	k-m
Betula pendula	Birke	k-m
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	k-m
Carpinus betulus	Hainbuche	k-m
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	st
Corylus avellana	Haselstrauch	st
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	st
Frangula alnus	Faulbaum	st
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	st
Prunus spinosa	Schlehe	st
Rosa canina	Hunds-Rose	st
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	st