

GEMEINDE HOPPSTÄDTEN-WEIERSBACH



Bebauungsplan „US-Housing - Elementary-School“

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**



Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach

durch



**STADTPLANUNG
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: buero@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

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet - SO gemäß §11 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und Art der Nutzung wie folgt festgesetzt: Das Sondergebiet mit der **Zweckbestimmung „Fachhochschule“** dient dem weiteren Auf- und Ausbau der Fachhochschule „Umwelt-Campus Birkenfeld“ sowie der Unterbringung zugehöriger Nutzungen und dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen. Zulässig sind:

- Hochschuleinrichtungen einschließlich zugehöriger Einrichtungen für Forschung und Lehre (wie z.B. Labore, Hörsäle und Seminarräume, Büro- und Verwaltungsbereiche, Bibliotheken, Ausstellungs-, Tagungs- und Versammlungsräume, Cafeterien, Mensen, Kantinen).
- Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen der Hochschule sowie externe Forschungsinstitute
- Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen der Hochschule einschließlich grundlagen- und anwendungsorientierter Forschung mit Partnern aus Wirtschaft und Industrie sowie Bürogebäude hochschulnaher Einrichtungen
- forschungs-, entwicklungs- und/oder (informations-)technologieorientierte bzw. auf Kooperation mit der Fachhochschule zielende Betriebe sowie sonstige als Ausgründungen aus den Hochschuleinrichtungen, sofern sie ihren Produkt- und Leistungsschwerpunkt in den Bereichen Forschung und Entwicklung haben.
- Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung,
- Läden, Kioske, Gastronomie-, und Nahversorgungsangebote, wenn sie der Zweckbestimmung des Gebiets dienen.
- Räume für freie Berufe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 und durch Bestimmung der Anzahl der Vollgeschosse.

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

siehe Planzeichnung



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

siehe Planzeichnung

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

siehe Planzeichnung

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

2.4.1 Die maximale Gebäudehöhe (Gh) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes und dem oberen Abschluss des Daches

2.4.2 Als Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen wird das Normalnull (NN) des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN) bestimmt.

2.4.3 Die maximale Gebäudehöhe (Gh) beträgt für bauliche Anlagen im Gebiet 10,00 m und darf das Höhenniveau NN+360,50 m nicht überschreiten. Technische Aufbauten oder Schornsteine sind hiervon ausgenommen.

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

3.1 Bauweise

3.1.1 Im Sondergebiet 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.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

siehe Planzeichnung

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

4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie 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 Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Frischwasser und Abwasser dienen, sind allgemein zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

4.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.2 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen mit direkter Zufahrt zu öffentlichen Straßen muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m. zum Fahrbahnrand eingehalten werden.

4.2.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



**5 Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Alt. 2 BauGB)**

Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Anlagen für sportliche Zwecke“ gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

**6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

siehe Planzeichnung

Hinweise: Die zur Verfügung stehenden, ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gehen stellenweise über die rein verkehrlichen Anforderungen hinaus. Es wird daher empfohlen, die Flächen, die für verkehrliche Funktionen nicht genutzt werden, als Grünflächen zu gestalten.

Bezüglich der weiteren konkreten Ausbauplanung wird auf die Fachplanung verwiesen.

**7 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

siehe Planzeichnung

**8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Öffentlichen Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 15 und Nr. 25 a + b BauGB)**

8.1 Die Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter *Kapitel D* gesondert abgedruckt.

8.2 Flächen und Maßnahmen auf Grundlage des Fachbeitrags Naturschutz

8.2.1 M1: Erhalt des Laubmischbestands mit waldartigem Charakter

Der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichnete Laubmischbestand mit waldartigem Charakter an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist zu erhalten und dauerhaft zu schützen.

Die Gehölze des zu erhaltenden Laubmischbestandes sind vordringlich während der Bauarbeiten zur Herstellung der Straße und der Sonderflächen zu schützen und zu erhalten. Es sind Schutzmaßnahmen gem. der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Die zu schützenden Flächen und Elemente sind vor Beginn der Arbeiten im Gelände deutlich zu kennzeichnen, gegebenenfalls durch einen Bauzaun einzuzäunen. Die gekennzeichneten Flächen dürfen weder befahren werden noch als Lagerfläche genutzt werden.

Die örtliche Bauleitung trägt die Verantwortung für die Einhaltung der genannten Maßnahmen. Beschädigungen, Zerstörungen sind unverzüglich über die Bauverwaltung der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die beschädigten oder zerstörten Flächen / Elemente sind fachgerecht wiederherzustellen. Ist eine Wiederherstellung nicht möglich, so sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.



8.2.2 **M2:** Erhalt des Baumheckenbestands

Der in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichnete Baumheckenbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu schützen.

Die Gehölze der zu erhaltenden der Baumhecke sind vordringlich während der Bauarbeiten zur Herstellung der Sonderflächen und insbesondere bei der Verlängerung bzw. dem Neubau der Erschließungsstraße im Süden zu schützen und zu erhalten. Es sind Schutzmaßnahmen gem. der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Die zu schützenden Flächen und Elemente sind vor Beginn der Arbeiten im Gelände deutlich zu kennzeichnen und durch einen Bauzaun einzuzäunen. Die gekennzeichneten Flächen dürfen weder befahren werden noch als Lagerfläche genutzt werden.

Die örtliche Bauleitung trägt die Verantwortung für die Einhaltung der genannten Maßnahmen. Beschädigungen, Zerstörungen sind unverzüglich über die Bauverwaltung der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die beschädigten oder zerstörten Flächen / Elemente sind fachgerecht wiederherzustellen. Ist eine Wiederherstellung nicht möglich, so sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

8.2.3 **M3:** Erhaltung von gebietsprägenden Bäumen

Die in der Planzeichnung gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen.

Insbesondere in der Bauphase sind die gekennzeichneten Gehölze gem. den einschlägigen Vorschriften (DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

8.2.4 **M4:** Begrünung von Stellplatzflächen

Für je sechs Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge ist, in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen, ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle, abgestorbene oder kranke Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

8.2.5 **M5:** Öffentliche Grünfläche „ÖG1“

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche „ÖG1“ ist landschaftsgärtnerisch anzulegen.

Die Anlage von Wegen sowie die Errichtung von Tischen, Bänken, Spiel- und Sportgeräten und kleineren Gebäuden, wie z.B. eine Schutzhütte oder ein Pavillon sind zulässig. Die für derartige Anlagen zulässige Grundfläche darf insgesamt jedoch nicht mehr als 10% der Gesamtfläche der Grünfläche betragen. Die maximal zulässige, zusammenhängende Grundfläche für Gebäude wird auf 100 qm festgesetzt.

8.2.6 **M5:** Öffentliche Grünfläche „ÖG2“

Die Grünfläche östlich der Sonderbaufläche „ÖG2“ ist als extensive Wiese zu entwickeln. Dazu ist die Fläche nach Herstellung mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen (gemäß Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz) und mit einer zweischürigen Mahd zu pflegen. Das Mahdgut kann auf der Fläche verbleiben.



8.2.7 **M6:** Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung „Spielplatz“

Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist mindestens zu 50 % umlaufend mit Gehölzen als Sichtschutz einzugrünen. Dabei sind ungiftige, vorzugsweise standortheimische Gehölze zu verwenden. Der Baumanteil der zu setzenden Gehölze hat mindestens 10 % betragen, um eine ausreichende Beschattung zu gewährleisten.

Die Herstellung von Fußwegen und der Zweckbestimmung dienende Anlagen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zulässig.

9 **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

9.1.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen wird ein Anteil von 46,7 % an den, dem hier vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Flächen und Maßnahmen aus dem kommunalem Ökokonto (Gemarkung Weiersbach, Parzellen Nr. 20, Nr. 21 sowie Teilfläche Nr. 22) als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

9.1.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen wird ein Anteil von 53,3 % an den, dem hier vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Flächen und Maßnahmen aus dem kommunalem Ökokonto (Gemarkung Weiersbach, Parzellen Nr. 20, Nr. 21 sowie Teilfläche Nr. 22) als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

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

Hinweis: Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung zu regeln.

10 **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)**

10.1 **Lärmpegelbereiche**

10.1.1 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.

10.2 **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109¹ „Schallschutz im Hochbau“**

10.2.1 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 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden.

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

¹ 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.



10.2.3 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.

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

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

10.2.5 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.

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.

11 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

11.1.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

Hinweis: Die getroffene Festsetzung berechtigt den zuständigen Straßenbaulastträger unmittelbar noch nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentum fließende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegangen ist. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

12 Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan hier Wasserrechtliche Festsetzungen

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)

12.1.1 Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser (vgl. DWAA-138) einschließlich des Dachflächenwassers ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Hierfür ist je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche ein Rückhaltevolumen von mindestens 30 Litern (0,03 cbm) zu schaffen.

12.1.2 Zur Rückhaltung sind Zisternen oder sonstige Rückhaltungen (z.B. naturnah gestaltete Mulden) mit eingebautem kontinuierlichem Drosselabfluss zulässig. Der Speicheranteil ohne Drosselabfluss ist auf den erforderlichen Regenwasserrückhalt nicht anrechnungsfähig. Zur Betriebssicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen ist das Rückhaltesystem mit einem Überlauf an das Oberflächenwasserentwässerungssystem im Umwelt-Campus Birkenfeld zu versehen.

12.1.3 Das gewählte Rückhaltesystem ist hinsichtlich des erforderlichen Mindestvolumens und baulicher Ausprägung auf Dauer funktionsfähig zu erhalten. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Mulden müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu allen Nachbargrenzen haben.

12.1.4 Dach- und Fassadenflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

12.1.5 Der Nachweis über das entsprechende Rückhaltevolumen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.



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

13.1 Sanierungsgebiet „Ehemalige US-Housing Neubrücke“

Das Plangebiet ist zur Gänze Bestandteil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Ehemalige US-Housing Neubrücke“.

Bis zur Aufhebung des Sanierungsverfahrens gelten daher im Plangebiet die Bestimmungen des Besonderen Städtebaurechtes gemäß §§ 136 ff BauGB.

13.2 Bundesfernstraßengesetz:

Regelungen zum Anbau an öffentliche Straßen und Schutzmaßnahmen (§§ 9 ff FStrG)

13.2.1 Außerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt (gekennzeichnet durch den sog. „OD-Stein“) dürfen entlang der Bundesstraße B41, Hochbauten in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gleiches gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.

Hinweis: Es obliegt in diesem Zusammenhang der zuständigen Straßenbaubehörde im Rahmen einer Ermessensentscheidung, darüber zu befinden, ob eine Zustimmung zu einer Ausnahme gemäß § 9 Abs. 8 FStrG in Betracht kommt oder nicht

13.2.2 Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen, die sich in einer Entfernung von bis zu 40 m entlang der Bundesstraße B41, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, befinden, bedürfen grundsätzlich ergänzend der Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Straßenbaubehörde. Gleiches gilt entsprechend für Werbeanlagen.

Hinweis: Die für die Änderung bzw. für die andere Nutzung des bestehenden Gebäudes erforderliche Zustimmung gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 FStrG wurde seitens des Landesbetriebs Mobilität mit Schreiben vom 29.11.2010 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Bedingungen erteilt:

- Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Bundesstraße B41 kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt wird.
- Bei eventuellen Neuerrichtungen von Hochbauten und baulichen Anlagen in der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone der B41 ist der Landesbetrieb Mobilität, hier vertreten durch den LBM Bad Kreuznach, erneut zu beteiligen.



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 Materialien im Dachbereich

- 1.1.1 Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.
- 1.1.2 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind im Dachbereich uneingeschränkt zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

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

1.3 Nebengebäude

- 1.3.1 Nebengebäude sind in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

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.

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

- 3.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 3.1.2 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist unzulässig.
- 3.1.3 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig.



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 Baugrunduntersuchung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 sowie der DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

3 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		

4 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.

5 Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna

- Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September durchzuführen. In begründeten Fällen sind in der Zeit von 01. März



bis 15. März bzw. von 15. August bis 30. September (also außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel) Ausnahmen möglich.

6 Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.
- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und einer Wiederverwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zuzuführen. Der Bau einer Brauchwasseranlage ist dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen.

7 Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach, noch bei der Verbandsgemeinde Birkenfeld bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Koblenz, umgehend zu informieren.

8 Denkmalschutz

- 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 Gesetz 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.



9 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

- Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe hier u.a. Abschnitt 3) zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen 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.

10 Hinweise zum Brandschutz

- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsplangebiet ist entsprechend der technischen Baubestimmungen (eingeführt durch die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000) zu verfahren.
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o.a. Baubestimmungen verlangt werden.
- Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) ist über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen (siehe DVGW Arbeitsblatt 405 DVGW - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main, 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 120 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 mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
- Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr vorgehalten werden.

11 Hinweise zu verkehrlichen Rahmenbedingungen

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Westen an die freie Strecke der B41 zwischen den Netzknoten 6308 044 und 6308 029. Hier finden die anbaurechtlichen Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) Anwendung: So ist u.a. in diesem Bereich eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B41 gemäß § 9 Abs. 1 FStrG einzuhalten. Es obliegt in diesem Zusammenhang der zuständigen Straßenbaubehörde im Rahmen einer Ermessensentscheidung, darüber zu befinden, ob eine Zustimmung zu einer Ausnahme gemäß § 9 Abs. 8 FStrG in Betracht kommt oder nicht.



- Darüber hinaus befinden sich teilweise der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie das bestehende Gebäude der ehem. „Elementary-School“ in der sog. Baubeschränkungszone (40 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B41). Grundsätzlich bedarf die Errichtung, die Änderung sowie eine andere Nutzung einer baulichen Anlage in der Baubeschränkungszone die Zustimmung im Sinne des § 9 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 FStrG.
- Die für die Änderung bzw. für die andere Nutzung des bestehenden Gebäudes erforderliche Zustimmung gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 FStrG wurde seitens des Landesbetriebs Mobilität mit nachfolgenden Bedingungen erteilt:
 - Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Bundesstraße B41 kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt wird.
 - Bei eventuellen Neuerrichtungen von Hochbauten und baulichen Anlagen in der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone der B41 ist der Landesbetrieb Mobilität, hier vertreten durch den LBM Bad Kreuznach, erneut zu beteiligen.

12 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 02/2008) 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 Ra-



don bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im gesamten Gemeindegebiet der Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft), in Teilbereichen sogar mit einem hohen Radon-Potenzial (über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen. Daher wird grundsätzlich für den Standort Hoppstädten-Weiersbach eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes empfohlen.

13 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 ARTENLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG 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.

Für Gartenflächen 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 Pflanzliste A: Bäume für Einzelbaumpflanzungen

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

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

2 Pflanzliste B: Gehölze für die Heckenpflanzung

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

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

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

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



E 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. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Hoppstädten-Weiersbach, den

.....

Welf Fiedler
Ortsbürgermeister