



**Bebauungsplan "Am Haselheckerweg II", 1. Änderung
mit Änderung der Bebauungspläne "Am Haselheckerweg" (1. Änderung)
und "Am Mühlweg"**
in der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn
Kreis Kaiserslautern

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen

(Hinweis: Die Änderungen der 1. Änderung sind farblich markiert und kursiv dargestellt.)



Februar 2022





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde
Enkenbach-Alsenborn
Hauptstraße 18
67677 Enkenbach-Alsenborn

Enkenbach-Alsenborn,

den

Herr Jürgen Wenzel
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Februar 2022

Beschluss:

Annahme Vorentwurf: ...
Satzungsbeschluss: ...



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Industriegebiet" (GI1, **GI2 und GI3**) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich GI (Industriegebiet GI1, **GI2 und GI3**) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 2 BauNVO. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (wie z. B. Betriebe und Anlagen zur Energieerzeugung und Verteilung, Anlagen und Betriebe zur Herstellung von Brennstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen und entsprechende Lagerflächen für z. B. Grünschnitt etc.)
- Tankstellen

Ausnahmen gemäß § 9 (3) BauNVO, wie

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen **sowie oder** für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

werden zugelassen.

Ausnahmen gemäß § 9 (3) BauNVO, wie

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

werden nicht zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Industriegebiet (GI) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Die Bezugshöhe ist im Bebauungsplan festgesetzt. Höhenpunkt mit 294 m ü. NN.



Folgende Festsetzungen gelten im Bebauungsplan:

	G11	G12	G13
GRZ	0,8	0,8	0,8
BMZ	10,0	10,0	10,0
Höhe baulicher Anlagen	max. 20,0 m	10,0 m	15,0 m

Die Höhe der baulichen Anlagen darf für technische Aufbauten (maximal 20 % der Gebäudefläche) bis zu 5,0 m überschritten werden. Für Kamine, für deren Höhe aufgrund immissionsschutzrechtlicher Forderungen und Bestimmungen eine Mindesthöhe eingehalten werden muss, sind die erforderlichen Mindesthöhen zulässig.

Hinweis:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden.

~~I.2 Bauweise~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)~~

~~Im Plangebiet G11 und G13 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.~~

~~Im Plangebiet G12 ist die offene Bauweise festgesetzt.~~

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen, Stellplätze und Carports nach § 12 BauNVO dürfen auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.



I.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Es werden öffentliche Verkehrsflächen sowie landwirtschaftliche Wege festgesetzt.

I.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Es wird eine Fläche für Anlagen zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers festgesetzt.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sollten versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrassen) verwendet werden. Beton- und Asphaltflächen sind, wenn dies aus alternativlosen, technischen und aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist, zulässig.

II.2 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind Böschungen und Stützmauern bis 3,0 m Höhe zulässig.

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig. Auffüllungen sind ebenfalls bis maximal 5,0 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, der Auffüllung zulässig.

II.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu 2,5 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Zäune aus Holz und Metall hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze **und Holzzäune** zulässig.

II.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen zur B 48 sind nur zulässig, wenn diese die Verkehrssicherheit auf der B 48 nicht behindern oder gefährden.

Das Errichten von Werbeanlagen, die von der B 48 aus sichtbar sind, bedürfen innerhalb einer Entfernung von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 48 der Zustimmung der Straßenbaubehörde (siehe § 9 Abs. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 BFernStrG). Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen in gefährdender oder erschwerender Weise ablenkend auf das Verkehrsgeschehen außerhalb geschlossener Ortschaften wirken können. Gemäß § 33 Abs. 1 und 2 der StVO sind diese generell verboten.



III. Landespflegerische Festsetzungen

III.1 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche 1

Zur Durchgrünung und Abgrenzung des Baugebietes sind an dem neu geplanten Wirtschaftsweg im westlichen Bereich eine 1-reihige Baumreihe mit Bäumen der Artenliste B (alle 5,0 m ein Baum 2. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumreihe ist durch Sträucher der Artenliste D zu ergänzen.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Eingriffes in die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie dem Landschaftsbild.

Fläche 2

Im Norden des Plangebietes ist ein Grüngürtel aus mindestens acht Bäumen der Artenliste A oder B auf einer Breite von mindestens 5,0 m bis 7,0 m anzulegen. Die restliche Fläche ist mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Eingriffes in die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie dem Landschaftsbild.

Fläche 3

Die Regenwasserbewirtschaftungs-/Grünfläche im Nordosten ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste C zu bepflanzen. Entsprechende Bäume und Sträucher für Feuchtgebiete sind beispielsweise die Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) oder die Esche (*Fraxinus excelsior*), jedoch können weitere infrage kommende Arten im Anhang in der Artenliste C entnommen werden.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Eingriffes in die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie dem Landschaftsbild.

Hinweis.

Die Ausgleichsflächen (Randbegrünung) werden aufgrund der geplanten Weiterentwicklung von Gewerbeflächen sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung gestrichen. Es erfolgt eine Entnahme von Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde. Dies wird bis zum Entwurf detailliert festgelegt.



III.1.2 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.1.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen, Stellplätze und Lagerflächen dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden, außer sie sind aus alternativlosen, technischen und aus Gründen des Umweltschutzes nicht zulässig.

III.1.4 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Zur Versickerung des Regenwassers ist auf der Grünfläche Nr. 3 im Nordosten des Plangebietes Versickerungsflächen bzw. Mulden anzulegen, in denen sich das Oberflächenwasser sammeln kann.

Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Wasser.

Hinweis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Parkplätze, Zuwege, Lagerflächen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

Überschüssiges Oberflächenwasser sowie das Regenwasser der Straßenentwässerung (Verlängerung Mühlweg) soll in die im Bebauungsplan festgelegten Flächen (Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung) eingeleitet und über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.

III.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet können die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht erbracht werden. Ein Großteil der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf externen Flächen außerhalb des Plangebietes in der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn. Lage und Art der Maßnahmen sind noch festzulegen.



M7 Landespflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Noch zu leistende Kompensationsmaßnahmen in der Größenordnung von insgesamt 10 000 m² sollen durch externe forstliche Waldumbaumaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Flurstücksnummer 2050/45) umgesetzt werden.

Dazu wird eine Fläche in der Größe von 0,5 ha von dem bestehenden Ökokonto der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn im Gemeindewald (Abt. "Sauweiher"; 9-1-b1/b2) verwendet, bei der im Jahr 2008 der vorherige Fichten-/Douglasien-Bestand in Laubholz umgewandelt wurde. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 0,5 ha wird durch Waldumbaumaßnahmen im angrenzenden Lärchenbestand kompensiert. Vorgesehen ist die Umwandlung vom Fichtenwald in einen Laubwald mit z. B. Buchen, Kirschen und Edellaubholzbeständen. Des Weiteren ist ein gestufter Waldrand mit blühenden Bäumen der Artenliste B, 2. Ordnung und Sträuchern der Artenliste D anzulegen.

III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden durch die Eigentümer der Gewerbeflächen gemäß der Größe der Nettobaupläche anteilmäßig zugeteilt.



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen. Das Bodengutachten kann bei der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Bauabteilung, eingesehen werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Rutschungsgefährdung untersucht werden.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen die Lebachschichten der Glanggruppe des Rotliegenden. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet sei oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestünden aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sollen der Einzelfallprüfung vorbehalten bleiben.

Die Errichtung und Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kaiserslautern einzuholen ist.

IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff ins Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kaiserslautern, einzuholen ist.

IV.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, zu informieren.



IV.6 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger, z. B. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauräger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit dem Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Amt diese, sofern notwendig, überwachen kann.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (zuletzt geändert am 26.11.2008) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich der Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauräger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich südlich des Geltungsbereiches eine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet befindet, in dem Scherbenfunde aus der vorrömischen Eisenzeit gefunden wurden. Diese Funde könnten sich auch nach Norden ausstrecken.

IV.7 Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu den Anforderungen der Anlagen für die Löschwasserversorgung hingewiesen. Abstände für Unterflurhydranten (DN 80) sollten 100 m nicht überschreiten.