



ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN



BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM HAHN, 3. TEILÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Projekt 424 / November 2020

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung mit Umweltbericht.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1795) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es gelten die Regelungen gemäß § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (siehe Einzelhandelskonzept der VG Enkenbach – Alsenborn)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Des Weiteren werden die nachfolgend genannten Unterarten allgemein zulässiger Nutzungen wie Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben einschließlich Wohnungsprostitution im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB Wohnungen von Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig. Die Wohnung muss im Betriebsgebäude integriert sein. Je Betriebsgrundstück ist nur eine Wohnung zulässig. Die Grundfläche und Baumasse der Wohnung muss gegenüber der Gesamtnutzfläche untergeordnet sein.

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind auf Grundlage von §1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe, Nutzungsschablone 3) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.3 Mischgebiet § 6 BauNVO

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Bauzone II

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten **Bauzone II** sind Wohngebäude nur in Verbindung mit gewerblicher Nutzung zulässig. Die Anlage von Beherbergungsstätten ist ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist um 0,1 zulässig.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird bestimmt, dass wasserdurchlässige Beläge z. B. für Stellplätze und Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ nicht angerechnet werden.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) Gemäß (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Obergrenzen der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume mitzurechnen.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind unterirdische Garagengeschosse nicht auf die GFZ anzurechnen.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.2.3.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

1.2.3.2 Gebäudehöhen GH_{max}

In den Gewerbegebieten ist für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten, maßgebend.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH_{max} wird innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete auf **12,5 m** festgesetzt.

Für Kamine, für deren Höhe aufgrund immissionsschutzrechtlicher Forderungen und Bestimmungen eine Mindesthöhe eingehalten werden muss, sind die technisch erforderlichen Mindesthöhen zulässig.

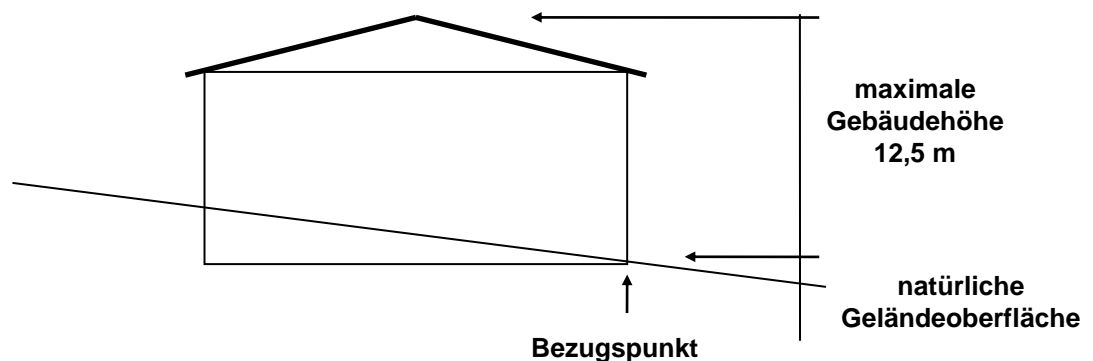
1.2.3.3 Trauf- und Firsthöhen

Im Mischgebiet wird die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag bzw. dem Eintrag in das betreffende Baufenster als Höchstmaß festgesetzt.

Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt).

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.



1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebiets gilt die abweichende Bauweise a1 und a2. Zulässig sind Gebäude bis 70 m Länge (Nutzungsschablone 2 und 3) und bis 80 m Länge (Nutzungsschablone 4). Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung sind einzuhalten.

1.3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Mischgebiet wird die offene Bauweise gem. Nutzungsschabloneneintrag festgesetzt.

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Landesbauordnung zulässig.

Die zur Ver- oder Entsorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.4 Stellung der Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

1.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.4.1 Sichtdreiecke

Innerhalb der im Plan in den Einmündungsbereichen der Haselheckerstraße bzw. Uhlandstraße in die L 382 und die K 42 festgesetzten Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o.ä.) über 75 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante unzulässig.

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

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 ÖG 1

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein bepflanzter Wall herzustellen. Die Bepflanzung erfolgt mit Bäumen und Sträuchern im Raster von 1,5 m x 1,5 m. Dabei sind Pflanzen aus beiliegenden Empfehlungslisten mit den dort aufgeführten Mindestqualitäten zu wählen. Auf 15 lfm des Gehölzstreifens sind mindestens ein Baum I. Ordnung und 5 Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

1.7 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.7.1 Pflanzenauswahl und Pflanzqualitäten

Für die festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung sind ortstypische Pflanzenarten aus den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten oder vergleichbar zu wählen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

Dabei sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume I.Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt
Bäume II.Ordnung: Heister, Höhe 100-125 cm, 2 x verpflanzt
Sträucher: Höhe 80 - 100 cm, 2 x verpflanzt

1.7.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen o.ä.). Die Bewegungsflächen der Stellflächen dürfen gepflastert oder asphaltiert werden.

Je 5 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm aus beiliegenden Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.7.3 Schutz des Bodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Arbeiten nach DIN 18915, Blatt 1 abzuschieben und zu sichern.

Während der Baufeldfreiräumung sind vorzugsweise nur bereits befestigte oder zukünftig überbaute Flächen als Lagerflächen zu nutzen. Die gem. Festsetzung 1.8 für Gehölzpflanzungen vorgesehenen Flächen sind vor Befahren und Ablagern durch Absperren zu schützen.

1.7.4 KF 1

Die festgesetzte Kompensationsfläche KF 1 ist als Mulde zur Sammlung, Rückhaltung und Verdunstung von Oberflächenwasser anzulegen. Die Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes auszumulden und mit einer Wiesenmischung einzusäen. Die verbleibenden Randbereiche der Fläche sind als dichte Gehölzstreifen mindestens 4 – 6 -reihig im Raster von 1,5m x 1,5m mit Bäumen und Sträuchern vorzugsweise aus beiliegenden Empfehlungslisten zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist insbesondere in den süd- und westexponierten Seiten durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern um unterschiedlich besonnte Bereiche zu schaffen.

Die Wiese im Bereich der Mulde ist 1 – 2mal pro Jahr zu mähen. Zu Pflege- und Wartungszwecken ist eine Zufahrt in einer Breite von 2,50m freizuhalten.

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

1.8.1 Private Freiflächen

Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzupflanzen. Die

als Bestand auf den Baugrundstücken vorhandenen Bäume können dabei angerechnet werden.

20 % der Baugrundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und von Überbauung freizuhalten. Eine Versiegelung oder Nutzung dieser Flächen, z.B. als Lagerplatz, ist nicht statthaft.

Für die Anlage der Vegetationsflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:

Private gärtnerisch anzulegende Freiflächen und Pflanzstreifen sind jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) herzustellen.

1.8.2 Private Pflanzstreifen - Gehölzpflanzungen-

Auf den in der Planzeichnung mit **PP-1** gekennzeichneten privaten Pflanzstreifen ist ein Gehölzstreifen im Raster 1,5m x 1,5m mit Pflanzen aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind je 100 m² Pflanzfläche des privaten Pflanzstreifens mind. 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung sowie 30 Sträucher – vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten – zu pflanzen.

Der Gehölzstreifen soll durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Anlagen von Buchten, etc. gegliedert und aufgelockert werden.

Darüber hinaus sind entlang den Grundstücksgrenzen in mindestens 3,00 m Breite Rasterpflanzungen (Rastermaß 1,5m x 1,5m) mit Bäumen und Sträuchern aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzulegen. Innerhalb der Pflanzungen sind auch Bäume I. Ordnung in einem Abstand von höchstens 20 m untereinander zu pflanzen.

1.8.3 Öffentliche Pflanzstreifen - Gehölzpflanzungen-

Auf dem in der Planzeichnung mit **ÖP 1** gekennzeichneten öffentlichen Pflanzstreifen ist ein Gehölzstreifen im Raster 1,5m x 1,5m mit Pflanzen aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind je 100 m² Pflanzfläche des privaten Pflanzstreifens mind. 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung sowie 30 Sträucher – vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten – zu pflanzen.

Die zu landwirtschaftlichen Flächen erforderlichen Pflanzabstände sind bei den Pflanzmaßnahmen zu beachten.

Der Gehölzstreifen soll durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Anlagen von Buchten, etc. gegliedert und aufgelockert werden.

Bepflanzungen im Bereich klassifizierter Straßen sind mit dem Landesbetrieb Mobilität, Kaiserslautern abzustimmen.

Öffentliche Grünflächen/ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Verkehrsbegleitgrün sind jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung entsprechend dem Erschließungsfortschritt herzustellen.

1.8.4 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % dieser Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen - vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - zu begrünen.

1.9 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt auf dem Flurstück 1327 / 6 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Waldumwandlungs- und Aufforstungsmaßnahme mit standortgerechtem und artenreichem Laubmischwald. Die auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Flächen, auf denen Eingriffe erfolgen zugeordnet.

Die Sicherung der Umsetzung erfolgt durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn und dem Landkreis Kaiserslautern.

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 PFLANZENEMPFEHLUNGLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen im Randbereich und zur Grundstücksbepflanzung

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche	Sorbus aucuparia Vogelbeere	Schneeball (Viburnum opulus),
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophylla (Frühlingsegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

**Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung
(z. T. Rankhilfe erforderlich)**

Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Clematis Hybriden
Polygonum aubertii (Knöterich)
Wisteria sinensis (Blauregen)
div. Kletterrosen
Campsis radicans (Trompetenblume)

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Für die Betriebsgebäude, Hallen, Garagen, Nebengebäude, etc. sind flache, geneigte sowie gerundete bzw. tonnenförmige Dachformen zulässig.

Für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

3.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial lehmgelbe, rote bis braune Dachmaterialien zu verwenden. Ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton) Dacheindeckungen.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

3.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig.

Werbeanlagen mit grellem oder bewegtem Licht sind ebenfalls nicht zulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

Gemeinschaftlich genutzte Werbeanlagen sind ausnahmsweise auch an anderer Stelle zulässig.

Werbeanlagen müssen zu klassifizierten Straßen (K 42) einen Abstand von 30 m einhalten. Ggf. erforderliche Unterschreitungen dieses Abstands bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität, Kaiserslautern.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Maßnahmen zum Artenschutz / Vogelschutz

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die darin formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz im Gebiet vorkommender Arten sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG zu beachten:

Rodungsmaßnahmen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März durchgeführt werden. Rodungen außerhalb dieses Zeitraumes bedürfen der Genehmigung der oberen Naturschutzbehörde.

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichteten Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m² überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. Dazu bietet sich die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Schaffung erkennbarer Barrieren (z.B. UV-Sperrfolien oder Grafikfolien) an.

Zur kurzfristigen Kompensation verloren gegangener Niststätten sind in den öffentlichen Pflanzstreifen an Bäumen in einer Höhe von 2-4 m 15 Vogelnistkästen (10 Standardkästen mit verschiedenen Öffnungsdurchmessern sowie 5 Halbhöhlen) aufzuhängen.

Die Nistkästen sind jährlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. auszuräumen und zu reinigen.

Oberflächenwasser

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhaltegräben oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 - 5 m³ pro 100 m² Dachfläche hergestellt werden. Die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Zur Beschaffenheit des Baugrundes kann u.a. das hydrogeologische Gutachten : (Prüfung der Versickerungseignung, Gutachten v. ICP, Prof. Czurda und Partner GmbH, Dezember 1999, Ergänzung April 2000) herangezogen werden, welches bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Enkenbach Alsenborn vorliegt.

Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

Teilung von Grundstücken

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf dem Hahn. 3. Teiländerung und Erweiterung“ bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

Altablagerungen / Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Altablagerungen kartiert. Die Altlastbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass eine gewerbliche Nutzung im Bereich der als Altablagerungen kartierten Flächen 33502004 – 214 und 33502004 – 216 möglich ist. Die Altablagerung 33502004 – 216 geht in ihrer Abgrenzung über die bestehende Kartierung hinaus, so dass auch angrenzende Grundstücke betroffen sein können. Im Falle einer Überbauung dieser Flächen mit Gebäuden sollte zur Vermeidung von Ausgasungskonzentrationen (z.B. Methan oder CO₂) unter geplanten Gebäuden eine Gasdrainage vorgenommen werden, falls die entsprechenden Ablagerungen an Ort und Stelle verbleiben.

Die kartierte Fläche 33502004 – 235 ist bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes, überbaut worden. Entsprechende Voruntersuchungen wurden angestellt und das kartierte Auffüllmaterial (Bauschutt) ausgekoffert. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann auf weitere umwelttechnische Erkundungen verzichtet werden. Bei einer Nutzungsänderung ist jedoch die SGD – Süd, Regionalstelle Kaiserslautern zu hören.

Das außerhalb des Bebauungsplanes westlich der Sembacher Straße gelegene Grundstück FlSt.Nr. 1363/3 ist als Altlastverdachtsfläche Reg. Nr. 335 02 004-215 kartiert. Die Fläche wurde im Rahmen der Altlastbewertung untersucht. Aufgrund festgestellter erhöhter Cadmium und

Bleigehalte der Proben wird empfohlen, weitergehende Untersuchungen anzustellen. Dies gilt auch für die Bebauung angrenzender Grundstücke

Das Gutachten: „Altlastbewertung der Umwelt- und Geotechnik Rogmann GmbH UGR, Homburg v. 31.10 2000“ kann bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Enkenbach Alsenborn eingesehen werden.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Veränderungen bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Staatliche Amt für Wasser - und Abfallwirtschaft in Kaiserslautern unverzüglich zu verständigen.

Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Lagerung und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die gesetzlichen Regelungen des Wasser – Haushaltsgesetzes (WHG) und die des Landeswassergesetzes (LWG) zu beachten.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten die §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

20 KV Freileitung

Der Energieversorgungsträger „Pfalzwerke AG2 teilt mit, dass westlich des Plangebietes eine 20 KV Freileitung verläuft. Obschon die geltenden Bestimmungen (26. BImSchV. v. 16.12.1996 eingehalten werden, können schon bei relativ niedrigen Feldstärken bzw. magnetischen

Flußdichten (1,00 – 2,00 Mikrot Tesla) Verminderungen der Bildqualität von mit Kathodenstrahlen betriebenen Geräten entstehen.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Auf die Verwaltungsvorschrift zur Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen wird hingewiesen.

Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Brandschutz

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Radonpotential

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist. Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Dazu werden seitens des geologischen Landesamtes f. Geologie und Bergbau orientierende Radon – Messungen in der Bodenluft empfohlen und auf die Hinweise zum Radonschutz im „Radon – Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz verwiesen.

Archäologische Funde

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Funde unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Verträglichkeit von Schallemissionen zu angrenzenden Nutzungen

Es wird empfohlen, dass die ansiedlungswilligen Betriebe, Nutzungen und Anlagen im Rahmen des Bauantrags per Einzelnachweis die Einhaltung der Vorschriften der relevanten schalltechnischen Regelwerke, wie z.B. der „*Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)*“ vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017, belegen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Enkenbach - Alsenborn hat auf Grundlage des § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Auf dem Hahn, 1. Teiländerung und Erweiterung" der Ortsgemeinde Enkenbach - Alsenborn. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Enkenbach - Alsenborn, den

Wenzel, Ortsbürgermeister