

1.10 Sonstige Planzeichen



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

Zweckbestimmung:

GSt Gemeinschaftsstellplätze



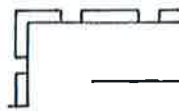
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB);



Begünstigter: wks - Verbandsgemeindewerke Enkenbach-Alsenborn



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung des gültigen Bebauungsplans "In der Schindkaut"

Aufzuhebender Geltungsbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von öffentlicher und privater Grünflächen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

2.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

2.1 Sichtfelder



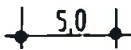
Freizuhaltende Sichtfelder (§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.2 Dachneigung

0°-15°

Dachneigung mit Mindest- und Maximalneigung, z.B. 0° - 15° (§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.3 Vermaßung



Vermaßung, z.B. 5,0 Meter

2.4 Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone mit Angabe von:

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höhe der baulichen Anlagen
- 3 zulässige Grundfläche
- 4 --
- 5 zulässige Bauweise
- 6 zulässige Dachneigung

2.5 Baufenster



Baufenster 1



Baufenster 2

3.0 BESTAND (Darstellungen der Kartengrundlage mit Ergänzungen)



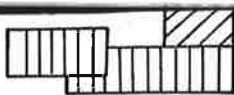
Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern



Bestehende Hauptgebäude

Bestehende Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen



Bestehende Hauptgebäude

Bestehende Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen



Bestehende Höhenlinie, z.B. 245 m ü. NN

4.0 HINWEISE

4.1 Vorschlag



Grundstücksteilung

4.2 Kartengrundlage

Die Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem Kartenwerk des Liegenschaftskatasters der Gemarkung Enkenbach (Enkenbach-Alsenborn).
- Freigabe durch das Katasteramt Kaiserslautern -

4.3 Bezeichnung der Landespflegerischen Maßnahmen (Integration des Landespflegerischen Planungsbeitrags)

Ö	Öffentliche Maßnahme
P	Private Maßnahme
A	Ausgleichsmaßnahme
1	Kennummer der Maßnahme

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Aufgrund des § 1 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß im Gewerbegebiet (GE / § 8 BauNVO) die im Absatz 2 Nr. 1 und 2 benannten Nutzungen zulässig sind; die allgemein zulässigen Nutzungen des Absatzes 2 Nr. 3 und 4 BauNVO ausgeschlossen bleiben; die im Absatz 3 Nr. 1 benannten Wohnungen werden auf 2 Wohnungen (für Aufsichtspersonal und Betriebsinhaber) je 17000 m² Grundstücksfläche beschränkt; die in Absatz 3 Nr. 2 und Nr. 3 benannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

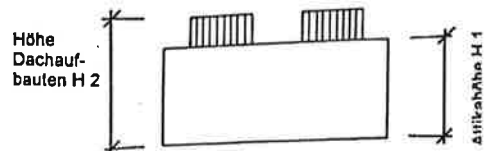
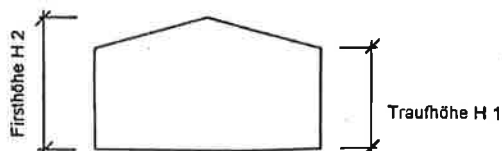
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Anstelle der Zahl der Vollgeschoße werden gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die maximalen Höhen baulicher Anlagen über fertigem Gelände festgesetzt. Zusätzlich erfolgt eine absolute Höhenbeschränkung der Baukörper in m über NN.

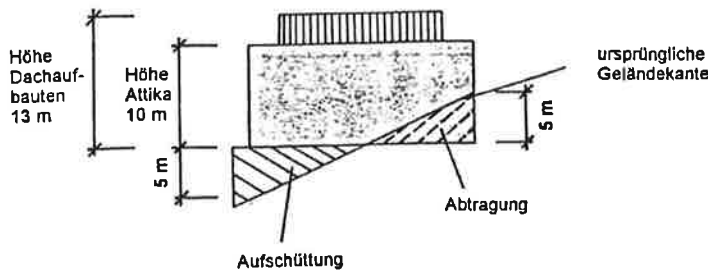
Für das Baufenster B1 wird die max. Höhe des Firstes bzw. der Dachaufbauten auf 314 m ü. NN und die max. Höhe der Traufe bzw. Attika auf 311 m ü. NN beschränkt. In dem Baufenster B2 wird die max. Höhe des Firstes bzw. der Dachaufbauten auf 311 m ü. NN und die max. Höhe der Traufe bzw. der Attika auf 308 m ü. NN festgesetzt. In begründeten Einzelfällen kann eine Ausnahme von dieser absoluten Höhenfestsetzung in m über NN zugelassen werden.

H1 an der Baugrenze bzw. Vorderkante Baukörper
(OK Attika oder Traufpunkt)

Systemskizze - Gebäude



1.2 innerhalb der überbauten Quadratfläche zulässige Firsthöhe



- 2.2. Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)**
 Die zulässige Grundfläche von 0,8 darf im Gewerbegebiet durch die Grundflächen von Aufstellplätzen, Stellplätzen und Zufahrten überschritten werden, die sich dabei ergebende Grundflächenzahl darf maximal 0,9 betragen (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**
 Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für Baukörper mit einer Längsausdehnung von mehr als 110 m Länge ist mindestens ein Vor- oder Rücksprung auszubilden. Der Vor- oder Rücksprung muß mindestens 5 m Tiefe und mindestens 25 m Länge aufweisen.
- 4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge; diese können auch auf den im Südosten gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, angelegt werden.
- 5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Bereiche sind von den übrigen Verkehrsflächen funktional und gestalterisch abzugrenzen.
- 6. Sichtfelder (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 Innerhalb der Sichtfelder (freizuhaltende Sichtschutzfläche) an Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen ist ein Bewuchs und sonstige Nutzung nur bis zu einer Höhe bis 0,7 m zulässig.
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a + b, Abs. 6 BauGB und § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)**
 Alle unter Pkt. 7 aufgeführten Festsetzungen zur Versickerung sind nach den einschlägigen technischen Regelwerken, insbesondere dem Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV) zu bemessen und auszuführen. Vorschläge für zu verwendende Pflanzarten sind der unter Hinweise aufgeführten Gehölzartenliste A und B für Bäume und Sträucher, für Fassadenbegrünung der Liste C und für Dachbegrünung der Pflanzliste D zu entnehmen. Für die einzelnen Flächen und Maßnahmen sind nachfolgend (Punkt 7.1 - 7.8) die entsprechenden Zuordnungsfestsetzungen getroffen. Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu erhalten, zu entwickeln und zu unterhalten.
- 7.1** Westlich der Planstraße und südlich des Kreisels ist auf den zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen die Entwicklung eines Waldrandes über Anpassung/Umwformung des bestehenden Waldes festgesetzt. Im Rahmen dieser mit Ö1 bezeichneten Maßnahme im B-Plan sind windbruchgefährdete Bäume zu fällen bzw. (bei dazu geeigneten Arten der Laubgehölze) auf den Stock zu setzen. Der verbleibende Bestand ist unter Nutzung und Förderung der (z.T.) bestehenden 2. Baum- und Strauchschicht sowie (wenn diese fehlt) bei Bedarf ergänzenden Gehölzpflanzungen zu einem gestuften Waldrand zu entwickeln. Diese Maßnahmen sind öffentlichen Eingriffen zuzuordnen.

- 7.2** Auf den im Bebauungsplan als Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen nördlich der L 395 und südlich der Verlängerung der Heidestraße ist der Erhalt und die Anpassung/Umformung der Gehölzbestände festgesetzt. Windbruchgefährdete Bäume sind zu fällen bzw. (bei dazu geeigneten Arten der Laubgehölze) auf den Stock zu setzen. Der verbleibende Bestand ist unter Nutzung und Förderung der (z.T.) bestehenden 2. Baum- und Strauchschicht sowie (wenn diese fehlt) bei Bedarf ergänzen den Gehölzpflanzungen zu einem dichten gestuften Gehölzstreifen zu entwickeln. Diese im Bebauungsplan mit Ö2 bzw. P2 bezeichneten Maßnahmen sind privaten und öffentlichen Eingriffen zuzuordnen.
- 7.3** Die Anlage von Versickerungsmulden ist auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In dem gekennzeichneten Bereich sind begrünte flache Mulden für die Versickerung von Regenwasserzuflüssen anzulegen (Ö4a). Desweiteren ist in diesem Bereich eine Fläche abgegrenzt, auf welcher der Pflanzenbestand zu erhalten ist. In dem mit Ö4b gekennzeichneten Bereich sind flache naturnahe Mulden und Gräben für die Versickerung von Regenwasserzuflüssen zulässig. Der vorhandene Baumbestand ist dabei zu erhalten. Diese mit Ö4 a und b gekennzeichneten Maßnahmen sind privaten Eingriffen zuzuordnen.
- 7.4** Zuordnungsregelung für alle Ersatzmaßnahmen außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in den erweiterten Geltungsbereichen A-D.
- 7.4.1** Die Ersatzmaßnahmen A1 - A4 finden im erweiterten Geltungsbereich A zum Bebauungsplan auf der Fläche „Im Klosterwäldchen“ Anwendung.
- 7.4.1.1** Die Maßnahme A1 dient der Anlage eines naturnahen Laubwaldes (Kernbereich).
- 7.4.1.2** Auf der mit A2 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage eines naturnahen Laubwaldes und eines gestuften Waldrandes festgesetzt.
- 7.4.1.3** Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sie sind nach Bedarf in mehrjährigen Abständen durch Mahd gehölzfrei zu halten. Diese Flächen sind mit der Maßnahme A3 festgesetzt.
- 7.4.1.4** Der Aufbau eines gestuften (Laub-) Waldrands durch Entnahme von Nadelgehölzen im bestehenden Wald wird mit der Maßnahme A4 festgesetzt.
- 7.4.2** Die Ersatzmaßnahme B1 findet im erweiterten Geltungsbereich B zum Bebauungsplan in der Abteilung „Dorbensberg“ Anwendung.
- 7.4.2.1** Auf der mit B1 gekennzeichneten Fläche ist die Neuaufforstung eines durch Windwurf und Käferbefall stark beschädigten Fichtenbestandes festgesetzt.
- 7.4.3** Die Ersatzmaßnahme C1 findet im erweiterten Geltungsbereich C zum Bebauungsplan in der Abteilung „Dorbensberg“ Anwendung, der aus 2 Teilflächen besteht.
- 7.4.3.1** Die Aufforstung von Freiflächen (Ödland) wird mit der Maßnahme C1 festgesetzt.
- 7.4.4** Die Ersatzmaßnahme D1 findet im erweiterten Geltungsbereich D zum Bebauungsplan in der Abteilung „Rotwiese“ Anwendung.
- 7.4.4.1** Die Neuaufforstung eines nach Windwurf und Borkenkäferbefall in Auflösung befindlichen Fichtenbestandes wird mit der Maßnahme D1 festgesetzt.
- 7.5** Mindestens 10% der Parkplatzflächen (Ö3a) sind auch außerhalb der als Fläche für Pflanzmaßnahmen festgesetzten Teile (Ö3b) zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist dort mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum in mindestens 3x verschulter Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Auf den mit Ö3b gekennzeichneten Flächen sind darüber hinaus jeweils auf mindestens 50% der Fläche Bäume und Sträucher in mindestens 2x verschulter Qualität und in einer Dichte von 1 Pflanze pro Quadratmeter zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind durch eine Wieseneinsaat zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Flächen sind durch eine Wieseneinsaat zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Zusätzlich sind an den gekennzeichneten Stellen Einzelbäume in (mindestens) 4x verschulter Qualität (Solitär aus extra weitem Stand) neu zu pflanzen. Die auf der Parkplatzfläche zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind mit den durch Maßnahme Ö3a + b geforderten Baumpflanzungen zu verrechnen.

Das auftreffende Regenwasser ist durch die geeignete Wahl der Beläge sowie in begrünten Mulden und Rinnen auf dem Parkplatzgelände und in den zugehörigen Pflanzflächen zurückzuhalten und zu versickern.

Die mit Ö3a und Ö3b im Bebauungsplan gekennzeichneten Maßnahmen sind einem öffentlichen Eingriff zuzuordnen.

- 7.6** An den gekennzeichneten Stellen in der Straßenverkehrsfläche sind Einzelbäume in (mindestens) 4x verschulter Qualität (Solitär aus extra weitem Stand) neu zu pflanzen. Von den angegebenen Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden, sofern dies zur Wahrung notwendiger Sicherheitsabstände etc. erforderlich ist. Für den Kreisell gelten die Festsetzungen entsprechend. Mit dieser Maßnahme Ö5k wird darüber hinaus festgesetzt, daß der Innenbereich des Kreisells durch Gras-/Krauteinsaat oder niedrige Gehölze (Bodendecker und Zwergsträucher) zu begrünen ist. Diese mit Ö5 und Ö5k im Plan bezeichneten Maßnahmen sind einem öffentlichen Eingriff zuzuordnen.
- 7.7** Auf der mit P1 und somit dem privaten Eingriff zuzuordnende, gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist parallel zu den Grenzen des Baugrundstücks ein geschlossener Gehölzstreifen neu anzulegen. Auf jeweils mindestens 2/3 der Fläche sind Bäume und Sträucher in mindestens 2x verschulter Qualität und in einer Dichte von (im Mittel) 1 Pflanze pro 2 Quadratmeter zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind durch eine Wieseneinsaat zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Anlage von Versickerungseinrichtungen, insbesondere begrünter Mulden oder Rigolen ist zulässig. Sofern dies zu deren Sicherung und Unterhaltung notwendig ist, kann die Gehölzpflanzung auf einen Anteil von bis zu 50% reduziert werden.
- 7.8** Mindestens 10% der Flächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Die Pflanzflächen für Fassadengrün sind ggf. auf diesen Anteil anzurechnen. Große zusammenhängende Fassadenteile ohne Öffnung mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind durch Kletterpflanzen zu begrünen. Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) mit einer Fläche von 30 m² und mehr sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Diese dem privaten Baugrundstück (Eingriff) zuzuordnende Maßnahme ist im Bebauungsplan mit P3 bezeichnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

- 1. Fassadengestaltung**
Verkleidungen der Außenwandflächen mit stark reflektierendem oder glasiertem Material und Kunststoffen (PVC) sind unzulässig.
Für die farbliche Gestaltung der Außenwandflächen sind ausschließlich abgetönte Farben zulässig.
- 2. Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsflächen**
Die Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsflächen mit vollständig bodenversiegelnden Oberflächenmaterialien ist, sofern dies nicht aus Umweltschutzgründen erforderlich wird, unzulässig.
- 3. Gestaltung der Stellplätze und Parkplätze**
Zur Gestaltung von Stellplätzen und Parkplätzen sind als Oberflächenmaterial vorrangig Rasengittersteine, Schotterrasen oder eine einfache wassergebundene Decke zu verwenden.
- 4. Gestaltung der unbebauten Flächen**
Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, sofern sie nicht für eine zulässige Nutzung (z.B. Zufahrten, Stellplätze) Verwendung finden, gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten.
- 5. Gelände und Geländeänderungen**

das Urgelände, sind unzulässig. Niedersteile Böschungen mit einem Verhältnis von 1:2, bei abgerundeter Böschungsschulter und ausgezogenem Böschungsfuß, nicht überschreiten.
Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Böschungen, sofern sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

6. Werbeanlagen

6.1 Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind oder neben der zugehörigen baulichen Anlage angeordnet sind.

6.2 Lichtwerbeanlagen

Lichtwerbeanlagen sind nur zulässig als konstant leuchtende Werbeanlagen. Lauf- und Wechsellicht-Werbeanlagen sind unzulässig.

C. HINWEISE - Nicht Bestandteil der Satzung

1.0 AUSGLEICHS-UND ERSATZMASSNAHMEN

Da die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet selbst für einen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe nicht ausreichen, können im Bereich „Im Klosterwäldchen“, in den Abteilungen „Dorbensberg“ und „Rotwiese“ auf etwa 5,7 ha ausgleichswirksame Maßnahmen getroffen werden.

Der Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 stellt die erweiterten Geltungsbereiche A-D des Bebauungsplanes dar. Die genaue Flächenabgrenzung für die Ausgleichsmaßnahmen A1-A4, B1, C1 und D1 werden im Maßstab 1:2.000 bzw. 1:5.000 festgesetzt. Der Waldverlust wird im Verhältnis 1:1 für Nadelwald und 1:2 für Mischwald ausgeglichen.

2.0 HINWEIS DES STAATLICHEN AMTES FÜR WASSER- UND ABFALLWIRTSCHAFT KAISERSLAUTERN

2.1 VERSICKERUNG

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort zu versickern. Das überschüssige Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet ist zu sammeln und über eine Leitung in die zur Versickerung vorgesehene Flächen im westlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes zu bringen.
Eine Schädigung Dritter ist auszuschließen.

2.2 VERMEIDUNG VON ABFALL

Das durch den Aushub der Baugruben anfallende Erdreich soll zur Freiflächengestaltung innerhalb des Plangebietes wieder verwertet werden.

2.3 SCHUTZ GEGEN VERNÄSSUNG

In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.

3.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Umwelt (Luftverunreinigung/Geruchs-/Schmutzbelästigung immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbe-
siedlung) vermieden wird.

4.0 PFLANZVORSCHLAG - GEHÖLZARTENLISTE

A. Bäume

(Die charakteristischsten Arten naturnaher Hainsimsen-Buchenwälder sind mit (BW) gekennzeichnet, es ist aber davon auszugehen, daß je nach Standort auch weitere Arten eingemischt sind)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Espe	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre
Feldulme	Ulmus carpiniifolia
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica (BW)
Stieleiche	Quercus robur (BW)
Traubeneiche	Quercus petraea (BW)
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

sowie weitere heimische Laubbäume insbesondere auch solche der Hainsimsen-Buchenwälder.

B. Sträucher

Brombeere	Rubus fruticosus
Faulbaum	Frangula alnus
Hasel	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

C. Fassadenbegrünung

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Trompetenblume	Campsis radicans
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Duft-Geißblatt	Lonicera heckrottii
Immergrünes Duft-Geißblatt	Lonicera henryii
Fünfblättriger Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein, selbstklimmend	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Kletterrosen in Sorten	

D. Extensive Dachbegrünung

(Auswahl in Saatgutmischungen enthalten)

Dachwurz	Sempervivum tectorum
Lichtnelke	Dianthus carth.
Mauerpfeffer	Sedum album
Wiesen-Salbei	Salvia pratense
Lein	Linum flavum
Thymian	Thymus serpyllum

ÜBERSICHTSPLA

