



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**"GEWERBEGEBIET AM MÜHLWEG, ÄNDERUNG I"**

**IN DER ORTSGEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN**

aufgestellt: 26.06.98  
Ke/Mh/Kh

geändert: 16.06.99 (Ke/Kh)

## ARCADIS ASAL

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die allgemeine Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) festgesetzt. Das Industriegebiet wird in folgende Bereiche gegliedert:

GI 1: Die allgemeine Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach § 9 Abs. 2 BauNVO wird beschränkt auf Betriebs- und Anlagearten der Abstandsklasse VII und die mit \*) gekennzeichneten Betriebs- und Anlagearten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW von 21.03.1990 sowie in ihrem Emissionsverhalten vergleichbare Betriebe und Anlagen.

Weiterhin sind weniger störende bzw. belästigende Anlagen im Sinne von unselbständigen Betriebsteilen wie z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Sozialgebäude, Kantinen und Betriebssportanlagen allgemein zulässig, wenn diese Betrieben zugeordnet sind, die aufgrund ihrer höheren Emissionen nur in GI 2 zugelassen werden können.

GI 2: Betriebs- und Anlagearten der Abstandsklassen I - III der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 sowie in ihrem Emissionsverhalten vergleichbare Betriebe und Anlagen werden von der allgemeinen Zulässigkeit nach § 9 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO werden im gesamten Industriegebiet (GI 1 und GI 2) Anlagen zur Intensiv- bzw. Massentierhaltung als unzulässig erklärt, ebenso Lagerplätze, die nicht als untergeordneter Teil eines Gewerbebetriebes für dessen ordnungsgemäßen Betrieb erforderlich sind.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung ökologischer, stadtgestalterischer und produktionstechnischer Erfordernisse entsprechend Nutzungsschablone. Die Traufhöhe darf max. 10 m, die Firsthöhe max. 15 m betragen, bezogen auf OK Straße (siehe Schemaschnitt). Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Sonderanlagen wie z. B. freistehende Kaminanlagen etc.

#### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.4 Stellung baulicher Anlagen**

Die Stellung baulicher Anlagen wird freigestellt.

Hinweis: Hinsichtlich der Barrierewirkung der Gebäude für den Kaltluftdurchfluß sollte bevorzugt eine Hauptausrichtung der Gebäude in Nord-Süd-Richtung erfolgen.

## ARCADIS ASAL

### 1.5 Stellplätze

Die für die jeweilige Nutzung der Baugrundstücke erforderlichen Stellplätze sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen, ausnahmsweise auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, zulässig.

### 1.6 Immissionsschutz

Im Industriegebiet GI 1 sind die zu den Wohngebäuden in den angrenzenden Bereichen hin orientierten Fassaden von Produktions- bzw. Fabrikationsstätten geschlossen zu halten, wenn der erforderliche Mindestabstand von 100 m unterschritten wird. Ausnahmsweise zulässig sind Fluchtwege mit selbstschließenden Tür- bzw. Toranlagen.

### 1.7 Grünordnerische Maßnahmen

Folgende Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b in Verbindung mit § 41 (2) BauGB) und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind vorgesehen:

#### a) Öffentliche Flächen

Das am Nordostrand des Bebauungsgebietes gelegene Naturdenkmal einschließlich kleiner, randlich gelegener Ruderalzonen wird mit einem Erhaltungsgebot belegt.

In Abpflanzungen und Eingrünungen gegen den Freiraum und als Lärmschutz sind folgende Gewächse einzusetzen:

- Feldgehölz am Nordrand des Geltungsbereiches  
Spitzahorn (*Acer platanoides*), Birke (*Betula pendula*), Holzapfel (*Malus silvestris*), Salweide (*Salix capraea*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*). Das Verhältnis Bäume : Sträucher soll 2 : 8 betragen.
- Gehölzstreifen am Ostrand des Geltungsbereiches  
Arten und Pflanzweise sind von dem o. g. Pflanzgebot zu übernehmen. Im Bereich des „Hainweges“ soll noch Linde (*Tilia intermedia*), Feldahorn (*Acer campestre*) hinzugenommen werden. Koniferen jeder Art sind unbedingt zu vermeiden.
- Pflanzstreifen entlang der Anliegerstraße (Verlängerung "Schlehenweg") und des Fußweges  
Zu wählende Arten sind: Feldahorn (*Acer campestre*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*). Die Gehölze sind in Reihen zu pflanzen. Der Unterwuchs ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Bepflanzung der Sichtdreiecke  
Zu wählen sind Arten mit einer Wuchshöhe von 0,8 - 1,0 m. Geeignet sind: *Potentilla fruticosa*, *Lonicera pileata*, *Hypericum calycinum* u. a.
- Randstreifen der Baugrenzen  
Hier ist die natürliche Sukzession zu gestatten.

Ziele der Maßnahmen sind:

- \* Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes und Milderung des krassen Übergangs Bausubstanz - freie Flur
- \* Verbesserung des Kleinklimas

## ARCADIS ASAL

- \* Reduzierung der Lärmemission
- \* Reduzierung der oberflächlich abfließenden Niederschlagsmenge

### b) Ersatzflächen

Als Flächen für Ersatzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Wahrung der Funktion von Naturhaushalt und Landschaft sind folgende Flurstücke zu verwenden:

Gemarkung "Am Hinteren Herleberg": Flur-Nr. 694, 693, 612, 613, 614, 616

Gemarkung "Auf den Zwanzig Morgen": Flur-Nr. 460, 465

#### - Anlage von Feldgehölzen

Sie sind anzulegen auf der Gesamtfläche von Flur-Nr. 694 und auf Teilen von Flur-Nr. 460, 465 (gemäß Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag). Zu verwendende Arten: *Carpinus betulus*, *Salix capraea*, *Sorbus aucuparia*, *Cornus sanguinea*, *Ligustrum vulgare*, *Viburnum lantana*, *Lonicera xylosteum*, *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *Acer campestre*, *Sambucus nigra*, *Sorbus aria*, *Prunus avium*, *Malus silvestris* und Kulturformen "Apfel".

Der Anteil Gehölze I. Ordnung soll ca. 20 % betragen.

Die genaue Zuordnung der Gewächse zu den Feldgehölzen auf den jeweiligen Flur-Nr. ist dem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

#### - Begründung eines Streuobstbestandes

Im Sübabschnitt der Flur-Nr. 612 - 616 ist auf einer Fläche von 0,56 ha ein Streuobstbestand anzulegen. Er stellt die Ergänzung bestehender Obstbäume dar. Zu wählende Arten sind: Kirsch, Klarapfel, Croncelsapfel, Pastorenbirne, Mollebuschbirne. Die Bäume sind im Stammabstand von mind. 8 m zu pflanzen; das entspricht ca. 100 Obstbäumen.

Der Unterwuchs ist durch mehrmalige Mahd auszuhagern und dann 1mal/Jahr zur Zeit der Fruchtreife zu mähen.

#### - Nutzungsentzug von Ackerflächen

Das verbleibende Areal der Ersatzflächen ist durch Nutzungsentzug in eine blüten- und hochstaudenreiche Brache zu überführen. Anfänglich dominierende, nitrophile Pflanzen sind durch mehrmaliges Mähen/Jahr zurückzudrängen und somit der Boden auszuhagern. Das Mähgut ist immer zu entfernen.

Mit allmählicher Besiedlung durch Pflanzen der Wiesengesellschaften - vor allem Blütenpflanzen - ist die Mahd auf 1mal/Jahr zu reduzieren. Pflegemaßnahmen sind im Rotationsverfahren abschnittsweise durchzuführen, d. h. das mehr oder weniger gleichzeitige Mähen der gesamten Brachfläche ist zu vermeiden. Der Einsatz von Kreiselmähmaschinen hat zu unterbleiben.

Im gesamten Bereich der Ersatzmaßnahme hat ferner zu unterbleiben:

- \* Düngung
- \* Biozideinsatz
- \* Freizeitaktivität
- \* Flächenumbruch
- \* Abgrabungen oder Aufschüttungen

## ARCADIS ASAL

Ziele der Maßnahmen:

- \* Schaffung eines zusammenhängenden Lebensraumes, der dem Flächenbedarf einer stabilen Kleintierpopulation entgegenkommt
- \* Schaffung von Brut-, Nahrungs- und Rückzugsraum für Tiere offener Landschaften
- \* Sicherung bzw. Abschirmung eines in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfaßten Biotops
- \* Förderung des Naturerlebens im siedlungsnahen Raum
- \* Positiver Einfluß auf die Wasserqualität in einem Wassergewinnungsgebiet
- \* Erhöhung der Grundwassererneuerungsrate durch die Retentionskraft einer ganzjährig geschlossenen Vegetationsdecke

### c) Weitere Maßnahmen zum Schutz von Naturhaushalt und Landschaft

- Gebäude sind in ihrer Längsansiedlung in Nord-Süd-Richtung zu errichten. Damit wird die Barrierefunktion der Gebäude minimiert und ein Durchfluß von Kaltluft, die auf nördlich gelegenen Hangflächen entstehen kann, noch ermöglicht.
- Entsprechend der anzusiedelnden Gewerbebetriebe sind geeignete Abscheideanlagen für oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser einzurichten. Abflüsse aus Lagerplätzen sind diesen Abscheideanlagen zuzuführen. Sonstige Auflagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen bleiben davon unbetroffen.
- Unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen sollen nicht mit belastetem, oberflächlich abfließendem Wasser gemischt werden. Sie sollen zur Versickerung gebracht werden und der Grundwassererneuerung wieder zur Verfügung stehen.

### 1.8 Sichtdreieck und Bauverbotszone

Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bepflanzung, Einfriedung usw.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Im Bereich der Bauverbotszone gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Bepflanzungen nur mit Zustimmung des Straßenbauamtes vorgenommen werden.

### 1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zu dem vorhandenen Wirtschaftsweg im Norden des Plangebietes ist gemäß Planzeichnung ein bepflanzter Erdwall anzulegen.

### 1.10 Nachrichtliche Übernahmen

#### Altablagerung Reg.-Nr. 33502004-236

1. Die gesamte Fläche der Altablagerung ist zu versiegeln.
2. Durch eine Nutzung dieser Fläche dürfen evtl. weitergehende Untersuchungs- bzw. Sicherungs- oder gar Sanierungsmaßnahmen nicht erschwert oder gar verhindert werden.
3. Bei Eingriffen in den Untergrund gelten die nachstehenden Auflagen und sind entsprechend zu beachten:
  - 3.1 Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u. ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch ein qualifiziertes **Fachbüro** überwachen und dokumentieren zu lassen.

## ARCADIS ASAL

- 3.2 Treten bei den Arbeiten **gefährverdächtige Umstände** auf, z. B. andere als die erwarteten Abfälle (Erdaushub und Bauschutt), Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Kaiserslautern hierüber in Kenntnis zu setzen und mit diesem das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Bei akuter Gefahr (freigelegte Schadstoffe, Ausgasungen u. ä.) sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Baustelle ist zu sichern. Im Hinblick auf die erforderlich werdende altlastenrechtliche Neubewertung ist die Bezirksregierung als zuständige Altlastenbehörde einzuschalten.
- 3.3 Um die Verwertbarkeit zu verbessern bzw. zu ermöglichen, sind nach Art und Belastung unterschiedliche Aushubmassen zu **separieren** bzw. getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren. Nicht verwertbare Abfälle sind der geordneten Beseitigung zuzuführen.
- 3.4 Die überschüssigen Aushubmassen (Erdaushub und Bauschutt) sind bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung so zu lagern, daß die Verwertung nicht erschwert ist und Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z. B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind (**Bereitstellung**).
- 3.5 Die **Verwaltungsvorschrift „Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen“** vom 20.01.1993 (Min.BI. RLP vom 17.06.1993, S. 227 ff.) in Verbindung mit den Technischen Regeln (TR) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Stand: 05.09.1995 (LAGA-Mitteilungen Nr. 20) sind zu beachten.
- Liegt ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen vor, ist dies beim Nachweis der Umweltverträglichkeit zu berücksichtigen (Untersuchung auf die zu besorgenden Schadstoffe zumindest in der Ursubstanz).
- 3.6 Die Maßnahmen sind so durchzuführen, daß die Erfordernisse des **Arbeits- und Umgebungs-schutzes** eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
- 3.7 Beginn und Abschluß der Arbeiten ist dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft rechtzeitig vorher **anzuzeigen**. Dem Amt ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- 3.8 Soll die Altablagerung ganz oder teilweise entfernt werden, so ist im Hinblick auf die notwendige **Fortschreibung des Altablagerungskatasters** bzw. die eventuelle Streichung der Fläche aus dem Kataster der Bezirksregierung Mitteilung zu machen. Die Freimessung und Dokumentation der Arbeiten ist vorher mit dem zuständigen Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft abzustimmen. Die Ergebnisse sind der Bezirksregierung 2fach vorzulegen.
4. Sofern keine vollständige Auskofferung erfolgt, ist die Fläche entsprechend zu versiegeln. Im Falle einer kompletten Auskofferung ist eine Freimessung der Baugrube erforderlich.
5. Sollte in Zukunft eine sensiblere, als eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sein, so halten wir eine entsprechende erneute fachtechnische Prüfung für erforderlich.
6. Nach Abschluß der Bauarbeiten ist der Bezirksregierung ein zusammenfassender-Bericht und eine Dokumentation über die durchgeführten Maßnahmen vorzulegen. Des weiteren ist in einem Gesamtlageplan eine Darstellung über die genaue Lage sowie Art und Umfang der ausgeführten Baumaßnahmen zwecks Fortschreibung des Altablagerungskatasters vorzulegen.

Der Beginn und Abschluß der Arbeiten ist dem zuständigen Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Kaiserslautern rechtzeitig vorher anzuzeigen. Dem Amt ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

**ARCADIS** ASAL

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Gestaltung der Dächer

Die Dachformen sind freigestellt.  
Dachneigungen von 0° bis 45° sind zulässig.  
Dachbegrünungen sind zulässig bzw. wünschenswert.

### 2.2 Gestaltung der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Je 4 - 6 Stellplätze oder je 100 - 150 m<sup>2</sup> Parkplatzfläche ist ein Baum auf einer ausreichend großen Pflanzinsel anzupflanzen und zu unterhalten. Die Stellplätze sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Boden gewährleistet bleibt (z. B. Rasengittersteine, großfugige Pflasterungen).

### 2.3 Höhe der Einfriedungen

Grundstücke können bis zu einer Höhe von max. 2,00 m eingefriedet werden.

Enkenbach-Alsenborn, den **28. April 99** .....



*[Handwritten signature]*  
Ortsbürgermeister -