

Objekt: Projekt-Nr.: E 2006 020

Projekt: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlweg" in der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn

Anhang 1: Textliche Festsetzungen

Auftraggeber: Ortsgemeinde
Enkenbach-Alsenborn
Hauptstraße 18
67677 Enkenbach-Alsenborn

Enkenbach-Alsenborn,

den _____

(Stempel)

(Unterschrift)

Bearbeiter: igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Juni 2008

(Stempel)

(Unterschrift)

Änderungen gemäß Abwägungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung vom 24.01.2007

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 § 8 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Gewerbegebiet" (GE1, GE2) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich **GE (Gewerbegebiet GE1, GE2)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 8 Abs. 2 BauNVO. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

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)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO, wie

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

werden zugelassen.

Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO, wie

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

werden nicht zugelassen.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, von denen keine Gefahren oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen i. S. des § 3 Abs. 4 BImSchG und der TA Luft ausgehen.

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 Gewerbegebiet (GE) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Bezugshöhe ist der westlich angrenzende Wirtschaftsweg, von dem aus die Grundstücke erschlossen werden, in Höhe ihrer Zufahrten.

Folgende Festsetzungen gelten im Bebauungsplan:

	GE1	GE2
GRZ	0,8	0,8
BMZ	10,0	10,0
Höhe baulicher Anlagen	max. 20,0 m	10,0 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.

I.2 Bauweise

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

Im Plangebiet GE1 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Plangebiet GE 2 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.

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.

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 Schotterrasen) 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.

II.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu 2,50 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Zäune aus Holz und Metall hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig. Die Sockel der Einfriedungen sind für Kleinsäuger (z. B. für Igel) durchlässig zu gestalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist eine dreireihige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, in einem Abstand von mindestens 10 m zu pflanzen. Es sind die Arten Stieleiche, Esche und Bergahorn zu verwenden.

Es sind Sträucher mindestens 2 x verpflanzt, 60 cm Höhe, 1 St./2,25 m² auf 80 % der Fläche zu verpflanzen. Es sind die Arten Saalweide, Schneeball, Pfaffenhütchen und Weißdorn zu verwenden.

Gegebenenfalls können weitere Arten der Artenliste A bzw. D verwendet werden.

Auf den verbleibenden Flächen sind Wiesen und Wildblumenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

III.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Auf den für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die bestehenden Sträucher und Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen. Zur Erschließung des Baugebietes erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb der Fläche zulässig.

III.3 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.3.1 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.3.2 Bodenbeläge

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

III.3.3 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Hinweis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Parkplätze, Zuwegen, 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.4 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 (Waldumbaumaßnahmen).

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

III.4.1 Externe Maßnahmen Ö/E 1

Lage:	Gemarkung Enkenbach	Aktuelle Nutzung:	40 - 60-jähriger Waldkieferbestand
Flurstück:	789, 790	Zielsetzung:	Waldumbau in einen naturnahen, strukturell und standörtlich vielfältigen Laubwald (Gehölze)
Größe:	0,47 ha	Maßnahme:	In zentralen Bereichen Hieb der bestandsführenden Waldkiefer mit anschließendem Anpflanzen von heimischen Jungpflanzen als Unterwuchs

III.4.2 Externe Maßnahmen Ö/E 2

Lage:	Gemarkung Enkenbach	Aktuelle Nutzung:	40-jähriger Fichtenbestand
Flurstück:	561	Zielsetzung:	Waldumbau in einen naturnahen, standörtlich vielfältigen Laubwald / Buchenwald
Größe:	0,76 ha	Maßnahme:	Hieb der bestandsführenden Fichte, Erhalt randlicher Offenlandbereiche; anschließendes Nachpflanzen heimischer Jungpflanzen (Gehölze)

III.5 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden durch die Eigentümer der Gewerbeflächen gemäß der Größe der Nettobaufläche 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 Glangruppe 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:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, z. B. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. September 1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologische Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

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.

ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Kastanie	(Aesculus spec., Castanea sativa)
Nussbaum	(Juglans regia)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt im gegenseitigen, privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Speierling	(Sorbus domestica)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(<i>Malus domestica</i>)
Gartenbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>)
Mirabelle	(<i>Prunus domestica</i> x <i>cerasifera</i>)
Zwetschge	(<i>Prunus domestica</i>)
Sauerkirsche	(<i>Prunus cerasus</i>)
Weinbergspfirsich	(<i>Prunus persica</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt im gegenseitigen, privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Zweigrieffliger Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)

Artenliste D: Straucharten

Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weichselkirsche	(Prunus mahaleb)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Berberitze	(Berberis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Holunder	(Sambucus nigra)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schneeball	(Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile")
Pfaffenhütchen	
Zweigiffliger Weißdorn	
Saalweide	

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt im gegenseitigen, privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste E: Kletterpflanzen

- Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
- Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
- Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
- Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)