

Gemeinde Enkenbach-Alsenborn



Bebauungsplan „Donnersbergstraße – Klosterbach“

Textliche Festsetzungen

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER
BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 36158-22
E-MAIL buero@bbp-kl.de
WEB www.bbp-kl.de

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.1.2 Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Mischgebiets.

1.2 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie nicht durch Nr. 1.2.4 in ihrer Zulässigkeit weitergehend eingeschränkt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Mit dem Bau der Wohnungen darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung für den Bau des Gewerbegebäudes vorliegt und mit diesem begonnen wurde.

1.2.3 Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 1 Nr. 4 und § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Gewerbegebiets.

1.2.4 Im GE-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn ihr Warenangebot aus flächenintensiven, nicht problemlos transportierbaren Gütern besteht (nicht innenstadtrelevante Sortimente), dazu zählen insbesondere

- Fahrzeuge aller Art,
- Möbel- und Einrichtungsgegenstände,
- Maschinen- und Maschinenteile,
- Bau- und Heimwerkerbedarf,
- Gartenbedarf
- Getränke.

1.3 Gle = Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.3.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Mit dem Bau der Wohnungen darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung für den Bau des Gewerbegebäudes vorliegt und mit diesem begonnen wurde.

1.3.3 Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des eingeschränkten Industriegebiets.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) wird bestimmt als das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Abschluss des Daches (bei Flachdächern incl. Attika und Aufbauten). Technische Aufbauten und Sonderbauwerke wie Schornsteine, Masten oder dergleichen unterliegen nicht der vorstehenden Höhenbeschränkung.

2.2 Als Bezugshöhe 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die mittlere Höhe (bezogen auf die Gebäudelänge) der zugewandten, nächstgelegenen, anbaufähigen Straße, gemessen in Straßenmitte (= Straßenachse), festgesetzt.

3 Bauweise

3.1 Die im Gebiet Gle1 festgesetzte abweichende Bauweise a1 wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit einer Länge über 50 m. Darüber hinaus sind im

Rahmen der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen Unterschreitungen der Abstandsflächen und Grenzbebauungen zulässig.

- 3.2 Die im Gewerbegebiet festgesetzte abweichende Bauweise a2 wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von mehr als 50 m.

4 Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen

- 4.1 Nebenanlagen und Garagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch innerhalb der im Plan eingetragenen Pflanzgebotsstreifen.
- 4.2 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Die Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kap. D gesondert abgedruckt.
- 5.2 Die im Plan mit M3 festgesetzten Streifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind durch Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen auf mindestens 60% der Fläche zu begrünen und zu gestalten.

Je volle 20 m Straßenfront (bei Eckausrundungen gemessen zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen) ist jeweils mindestens ein mittelkroniger Laubbaum-Hochstamm in mindestens 3xv Qualität und einem Stammumfang von 14-16 cm neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Die restlichen Flächen sind mit heimischen Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen zu begrünen. Der Anteil an heimischen Sträuchern, gemäß Artenliste B, sollte mindestens 50 % betragen.

Soweit dies nicht durch entsprechende Festsetzungen explizit ausgeschlossen ist, ist jeweils eine Zufahrt je Grundstück und mit maximal 10 m Breite zulässig.

Die Anlage von Parkplätzen bzw. privaten Stellplätzen ist innerhalb der Streifen nicht zulässig.

- 5.3 Für jeweils 4 Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ist mindestens ein Baum erster oder zweiter Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind so vorzunehmen, dass es zu einer möglichst flächigen Übergrünung der Stellplätze und Zufahrten kommt.

Zur Sicherung ausreichender Wurzelräume und Wuchsbedingungen sind unbefestigte Pflanzflächen in einer Größe von mindestens 4qm anzulegen, dauerhaft zu begrünen und erforderlichenfalls gegen Überfahren zu schützen. Soweit dies nicht möglich ist, sind im Einzelfall an Stelle der begrüneten Flächen geeignete andere Schutzmaßnahmen gegen Beschädigung und Bodenverdichtung wie Baumscheiben mit Rosten, Lochscheiben etc. vorzusehen.

Es sind Bäume der Mindestqualität: Hochstamm mindestens 3xv, Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen. Vorschläge für die Baumartenwahl siehe beigefügte Pflanzliste A.

- 5.4 Zur Reaktivierung der Klosterbachaue und Entwicklung eines bachbegleitenden Röhrichtbestandes sind auf der in der Planzeichnung mit M4 gekennzeichneten Flächen folgende Maßnahmen durchzuführen: Anlage und naturnahe Gestaltung eines durchgehend 10 m breiten Streifens zwischen Klosterbach und künftiger Bebauung. Es sind hierfür folgende Einzelmaßnahmen zu verwirklichen:

- a) Rücknahme von in den Streifen ragenden Böschungsabschnitten zur Herstellung des Streifens und zur Gewährleistung der durchgehenden Breite von 10 m; Böschungsrücknahmen im Mittel um 3-5-m;
- b) Die Anlage von Rückhalteflächen in Form flacher Geländemulden ist innerhalb des Streifens zulässig;
- c) Gewässerstrukturverbessernde Maßnahmen am Klosterbach:
 - punktuelle Abflachung des westlichen Ufers mit Anlage von Sandbänken;
 - punktueller Einbau von Störelementen (Störsteinen, Wurzelstöcke, Totholz) zur Einleitung einer eigendynamischen Laufkrümmung und natürlicher Überflutungsprozesse
 - Pflanzung Schwarzerlen als verpflanzte Heister, 200 – 250 cm Höhe, gemäß Plandarstellung;
- d) Pflanzung von Röhrichtsoden zur Förderung von Schilfröhricht. Gewinnung der Soden aus der vorhabensbedingt in Anspruch zu nehmenden Schilffläche. Die Sodenpflanzung hat auf ca. 10% der Streifenfläche erfolgen. Die nicht mit Soden bepflanzten Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen. Bis zur Etablierung eines geschlossenen Schilfröhrichts sind, ggf. durch Samenanflug aufkommende Gehölze zu beseitigen.
- e) Pflanzung von 2-3reihigen Gehölzstreifen im Übergangsbereich zur angrenzenden Bebauung (siehe Plandarstellung in Plan 2 in der Anlage zum

Fachbeitrag Naturschutz). Vorschläge für die Gehölzverwendung siehe Artenliste B;

- f) Offenhaltung der nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der neuen Böschungen durch Mahd alle 2 Jahre zur Vermeidung von Verbuschung; Entwicklungsziel: Krautige Gehölzsäume
- g) Vorhandener Gehölzbestand auf der Bahnböschung östlich des Klosterbachs ist zu erhalten und zu sichern. Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 sind während der Bauarbeiten zu ergreifen.

5.5 Im Bereich der Flurstücke 1192 und 1192/2 ist Schilfröhricht zu entwickeln. Hierzu sind folgende Einzelmaßnahmen zu ergreifen:

- Herstellung großflächiger, flacher Geländemulden durch Abgrabung (Tiefe ca. 20 bis 30 cm) mit wechselnden Uferböschungen;
- Initialpflanzung von Röhrichtsoden aus dem Eingriffsort auf ca. 5 % der Muldenfläche;
- Anbindung der Mulden an den Klosterbach mittels Überlaufschwelen aus Grobschlag zur Ermöglichung einer Flutung bei Hochwasser.
- Offenhalten der nicht für Mulden und Röhricht vorgesehenen und nicht mit flächigem Gehölzbestand bewachsenen Teilflächen der Flurstücke durch jährliche Mahd ab 1. September(vgl. Plandarstellung des Fachbeitrags Naturschutz).
- Beseitigung vorhandener Wildkirsungen, Salzlecke. Eine Weiterführung der Nutzung „Wildäsung“ ist nicht zulässig.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Für die Umsetzung der gewässerstrukturverbessernden Maßnahmen wird die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

66 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 Das Plangebiet wird nach § 1 Abs. 4 der BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. In den Industriegebieten und dem Gewerbegebiet sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,k}$ nach DIN 45691¹ tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

¹ Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn eingesehen werden.

Emissionskontingente $L_{EK, k}$ in dB

	$L_{EK, Tag}$ [dB(A)]	$L_{EK, Nacht}$ [dB(A)]
GE	58	44
Gle 1	61	46
Gle 2	63	47

Je nach Lage der Immissionspunkte in den in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen beigefügten Planauszügen des schalltechnischen Gutachtens dargestellten Richtungssektoren A und B (siehe Anlage) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent [dB(A)]
A	4
B	0

- 6.2 Der Nachweis über die Einhaltung der vorstehenden Vorschriften zum Schallschutz ist mit den Bauunterlagen bzw. in einem immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.“

7 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 7.1 Zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Böschungen und Stützbauwerke sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche liegen, auf den Baugrundstücken zulässig. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke zur Herstellung von Straßenböschungen und Stützbauwerken ist zulässig.

8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Die planfestgestellten Verkehrsanlagen der Umgehung Enkenbach-Alsenborn im Zuge der B 48 neu (Planfeststellungsbeschluss vom 14.12.2007) einschließlich des darin geplanten Lärmschutzwalls auf der Südwestseite der Straßentrasse sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / GESTALTUNGSSATZUNG

(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO))

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung gemäß § 88 LBauO ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Donnersbergstraße - Klosterbach"

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Bei Ausführung von Sattel- und Walmdächern sind die Dachflächen beidseitig gleich geneigt (symmetrisch) auszuführen.
- 1.2 Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen Farben und/oder stark reflektierenden Oberflächenstrukturen und/oder Dachflächen gestaltet werden.
- 1.3 Soweit die Fassadenflächen der Energiegewinnung oder Energieeinsparung dienen, sind auch reflektierende Bauteile (z.B. transparente Wärmedämmung, Verkleidungen mit Solarpanels etc.) zulässig. Unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung sind auch in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energiegewinnung zulässig.

2. Einfriedungen (§ 88 Abs. 3 LBauO)

- 2.2 Einfriedungen im Industriegebiet sind nur in Form von Draht- und Metallzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m (massive Sockel bis zu max. 0,5 m Höhe) oder in Form von Hecken zulässig. Massive Einfriedungen zum Schutz vor Überfahren durch Pkw oder Lkw sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- 2.3 Abweichende Konstruktionen können zugelassen werden, wenn sie aufgrund einer entsprechenden Eingrünung mit heimischen Laubgehölzen von den öffentlichen Erschließungsanlagen aus nicht in Erscheinung treten.

3. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege einer Abweichung von den vorstehenden Vorschriften zugelassen werden (§ 69 LBauO). Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden sind auch Fahnen bis zu 10 m Höhe zulässig.
- 3.2 Das Anbringen von Werbeanlagen an Sonderbauteilen wie z.B. Aufzugstürmen, Silos, Schornsteinen o.a. sowie oberhalb der Trauflinie oder auf Flachdächern ist nicht zulässig.
- 3.3 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als zulässige Grundstückseinfahrt, bzw. für sonstige Zugangswege, benötigt werden, zu begrünen.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass entsprechend der jeweiligen Nutzung die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführte Richtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert herzustellen ist. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

C) HINWEISE

▪ **Koordination von Bau-, Erschließungs- und Leitungsarbeiten / Schutz von bestehenden Leitungen**

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über Beginn und Ablauf von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.

▪ **Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der vorhandene Oberboden getrennt vom Unterboden abzutragen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten.

▪ **Boden und Baugrund**

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die Durchführung projektbezogener Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

▪ **Altlasten**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz stellt nach Prüfung der vorgelegten Untersuchungsergebnisse und der fachgutachterlichen Einschätzungen mit Schreiben vom 21.11.2011 fest, dass eine abschließende Bewertung auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse nicht möglich sei, die Nutzungsverträglichkeit der Bebauung jedoch unter Auflagen sichergestellt werden kann. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft,

Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat ihre Stellungnahme vom 21.11.2011 im Abdruck an die Kreisverwaltung Kaiserslautern weitergeleitet mit der Bitte, im Baugenehmigungsverfahren die aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Auflagen zu formulieren.

Für das in der Planzeichnung festgesetzte **Mischgebiet** gelten folgende Auflagen:

- Arbeiten (Aushub- und Gründungsarbeiten) sind durch ein qualifiziertes Fachbüro Die im Zuge der geplanten Maßnahmen auf der Fläche erforderlich werdenden Oberwachen und dokumentieren zu lassen. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten bei der Struktur-und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Kaiserslautern zur Fortschreibung der bodenschutzrechtlichen Kataster vorzulegen.
- Bei einer sensiblen Nutzung des Grundstückes z.B. als Kinderspielplatz oder Garten mit Obst-oder Gemüseanbau ist vor die oberen 35-60 cm ein Bodenaustausch oder eine Abdeckung mit nicht belastetem Boden in entsprechender Mächtigkeit sowie ggf. die Einbringung einer Grabsperre (z.B. Geotextil) erforderlich.
- Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Bauschutt und Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz-und Altlastenverordnung (BBodSchV)) sind zu beachten. Organoleptisch auffallende Bodenmassen, auftretende Bauschuttanteile sowie Abfall-und Störstoffe sind w separieren und getrennt zu entsorgen.

Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen Anwendungen und technischen Bauwerken sind zu beachten. Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfalle des Landes Rheinland-Pfalzentnommen werden.

- Die überlassungspflichtigen Abfälle sind Ober den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu entsorgen. Die gefährlichen Abfälle (z.B. Baustellenabfälle mit Schadstoffverunreinigungen etc.) sind entsprechend der Nachweisverordnung zu entsorgen und der SAM anzudienen.
- Zeigen sich bei der Baumaßnahme andere als die erwarteten Verhältnisse (Bodenverunreinigungen, unerwartete Abfälle. etc.) ist die SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern zur Abstimm.ung der weiteren Vorgehensweise in Kenntnris zu setzen. Ggf. ist die Maßnahme einzustellen und die Baustelle zu sichern.

- Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Die Errichtung von Versickerungsanlagen ist im Bereich der Allablagerung nicht möglich. Da das Vorhandensein von Schadstoffen im Untergrund nicht gänzlich auszuschließen ist, wäre bei einer gezielten Versickerung durch hierbei forcierte Elutionsvorgänge eine Verschleppung möglicher Kontaminanten zu besorgen.

▪ **Hinweise des Landbetriebs Mobilität (LBM) im Zusammenhang mit der B48 und dem geplanten Kreisverkehrsplatz**

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über einen fünften Kreislast entsprechend der im Vorfeld mit dem LBM stattgefundenen Anstimmung. Die bisherige Hauptzufahrt, die sich 40 m nördlich der geplanten Kreisverkehrsanlage befindet, muss künftig geschlossen werden. Die Anlegung weiterer Zufahrten kann nicht erfolgen. Die vorhandene Feuerwehrezufahrt sowie Zufahrt zu einer bestehenden Privatgarage kann weiterhin bestehen bleiben.

Die vorgenannte Anbindung wird im Zuge des Baus der Umgehungsstraße B 48 neu vom Bund bis zum Ende der Eckausrundung hergestellt. Die Kosten für den Bau des vorgenannten Teilstücks werden vom Bund übernommen.

Die ersten 25 Meter der neuen Anbindung werden als Gemeindestraße gewidmet. Der neue Ast ist von Seiten des Veranlassers für alle Leistungsphasen zu planen. Die Detailpläne hierzu (Lage-, und Höhenpläne, Querprofile) sind rechtzeitig vor Baubeginn der Kreisverkehrsanlage mit dem LBM abzustimmen. Es ist eine Anpassung an die derzeitige vom LBM vorgenommene Bauentwurfsplanung für den 3. Bauabschnitt (Umgehungsstraße Enkenbach-Alsenborn) erforderlich.

Für den Bau des 5. Kreislastes ist zur Regelung der Rechte und Pflichten zwischen dem Bund und dem Veranlasser eine Vereinbarung abzuschließen. Eine solche wird der LBM übersenden. Sie ist rechtsverbindlich (mit Dienstsiegel und Unterschrift) anzuerkennen und zurückzugeben. Teil der Zustimmung des LBM zum Bebauungsplan ist die rechtsverbindliche Anerkennung vorstehender Vereinbarung. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet vom fünften Kreislast aus muss in ausreichendem Abstand (min. 40m) zur Kreisverkehrsanlage hergestellt werden.

Entlang der Ortsumgehung Enkenbach B 48 neu ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG zu beachten. Danach dürfen längs der Bundesfernstraße nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt über Zufahrten oder

Zugänge an die Bundesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Der Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs von Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des LBM verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereichs sind mit dem LBM abzustimmen.

Das Errichten von Werbeanlagen innerhalb einer Entfernung von 40 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der B48 neu bedarf der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Die Verkehrssicherheit darf auch in sonstiger Weise (z.B. Ablenkung oder Blendwirkung durch Werbeanlagen oder Industrie, Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) nicht gefährdet werden.

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den Straßeneigenen Entwässerungsanlagen der B 48 (mit Rad- und Gehweg) kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird (auch nicht über die Erschließungsstraße) und deren Abläufe nicht behindert werden.

▪ **Denkmalschutz - Archäologische Denkmalpflege**

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

▪ **Hinweise der DB Services Immobilien GmbH im Zusammenhang mit der angrenzenden Bahnstrecke**

Gegen den o. g. Bebauungsplan links der Bahnlinie 3320 Hochspeyer – Bad Münster km 6,15 bis 6,29 bestehen keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise beachtet und eingehalten werden:

Durch das Bauvorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

In dem Bereich der Baumaßnahme befindet sich mindestens ein betriebsnotwendiges erdverlegtes Signalkabel, dessen Lage im beigelegten Filmas-Plan grün eingezeichnet wurde. Bezüglich Bebauung ist ein Sicherheitsabstand von 1 m einzuhalten.

Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Alle Erdarbeiten sind im Bereich des Signalkabels von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Vor Beginn der Bauarbeiten muss eine örtliche Einweisung durch den Fachdienst erfolgen. Ansprechpartner ist Herr Harry Früh, Tél.: 0160-97440414

Sollten hier nicht aufgelistete Kabel gefunden werden, so ist unter der **Bearbeitungsnummer 50 437 6790** sofort folgende Stelle zu benachrichtigen:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Am Hauptbahnhof 4
66111 Saarbrücken
Tel.: 0681-308-4482
Fax: 0681-308-2160

Das Grundstück ist bahnseitig einzufrieden. Die Einfriedung muss in Höhe und Zustand geeignet sein, den Zugang zum Betriebsgelände und zum Bahnkörper für Unbefugte zu verhindern. Wir raten zu einer Höhe von mindestens 1,50m. Sollten Kfz-Stellplätze und/oder Verkehrsflächen errichtet werden, die direkt an die Schienenseite angrenzen, so sind diese mittels eines geeigneten Anfahrsschutzes (z.B. Leitplanke, Doppelstabgitterzaun) zu sichern. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Von Einfriedungen oder Bauwerken ist ein Gleisabstand von mindestens 6m bis Gleismitte einzuhalten. Von Kabeltrögen ist mindestens ein Abstand von 1m Abstand zu halten.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Außenbeleuchtung der Garage) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden. Es ist eine geeignete Entwässerung herzustellen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Das Betreten und Verunreinigen der Bahnanlagen ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Wo dies notwendig erscheint, müssen vom Anlieger oder dessen Rechtsnachfolger Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden. Verunreinigungen, die nachweisbar von den Grundstücksbenutzern auf/ an den Bahnanlagen verursacht wurden, werden auf Kosten der Eigentümer oder ihrer Rechtsnachfolger entsorgt.

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich der Gleise einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Für den Einsatz von Baukränen, Hebezeugen, etc. gilt: Ein Überschwenken der Bahnanlage mit angehängten Lasten oder herunterhängendem Haken ist verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die entstehenden Kosten sind vom Antragsteller oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalthörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Die Grundstücke der DB AG sind von jeglicher Vegetation freizuhalten. Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Uf Bäume sollte völlig verzichtet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Maßnahmen an der Bahnstrecke beinhalten immer ein Gefahrenpotenzial. Im Zuge der Bau- maßnahmen zur Erweiterung der Firma HegerGuss werden aufgrund der Nähe zum Gleis besondere Sicherungsmaßnahmen (z.B. Bauzaun oder Betra) der auf der Baustelle Tätigen ggü. dem Bahnbetrieb erforderlich. Um das Gefahrenpotenzial abschätzen zu können und durch Sicherungsmaßnahmen entgegenzuwirken, benötigen wir vor Umsetzung der Maßnahme genaue Informationen zu geplanten Lage der Gebäude und zum Bauverfahren. Die Kosten für notwendige Sicherungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Bauherrn.

Kabelanlagen sind zu prüfen und zu sichern.

Die Gewährleistung der Bahn für Schäden oder Beeinträchtigungen (Wasserdurchleitung, Lärm, Immissionen usw.) wird ausgeschlossen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Be- leuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bei Bauarbeiten ist zu dem in Betrieb befindlichen Gleis ein Mindestabstand von 6 m zur Gleis- achse einzuhalten (Sicherheitsabstand). Bei Arbeiten zwischen Gefahrenbereich und den 6 m sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen abzustimmen. Ggf. ist hierzu eine Betriebs- und Bauanweisung erforderlich. Diese muss bei Bedarf mindestens 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB Netz AG beantragt werden und wird durch ein autorisiertes Ingenieurbüro aufgestellt. Die Kosten für notwendige Sicherungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Bauherrn.

Anmerkungen zum Hinweis der „Nachrichtlichen Übernahme“ zum Grünordnungsplan im Be- bauungsplan:

Bei der Durchführung der Kompensationsmaßnahme ist zu beachten, dass auch hier zu dem in Betrieb befindlichen Gleis ein Mindestabstand von mindestens 6 m zur Gleismitte einzuhalten ist. Da der betroffene Streckenabschnitt befahren wird, muss in jedem Fall sicher gestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gleisbereich, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Je nach Verlauf der geplanten Baustraße ist bei Annäherung an den Gefahrenbereich der Gleis- se die Baustraße so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge oder Personen unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich der Gleise gelangen können.

Kann der erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind gesonderte Sicherungs- maßnahmen zu ergreifen. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen bei unterschreiten des Sicherheitsabstandes sind mit dem Fachbereich Konstruktiver Ingenieurbau der DB Netz AG abzusprechen. Bei Arbeiten zwischen Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD 33, Anlage 2) und den 6,0 m ist eine Sicherungsplanung erforderlich. Bei Arbeiten im Gefahrenbereich ist eine Betriebs- und Bauanweisung erforderlich. Eine Betriebs- und Bauanweisung muss bei Bedarf mindestens 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB Netz AG beantragt werden und wird durch autorisierte Ingenieurbüros aufgestellt.

Soweit wir aus den Plänen ersehen können, betrifft die vorgesehene Kompensationsmaßnahme der Fa. HegerGuss Bereiche in unmittelbarer Gleisnähe. Sollten zur Umsetzung der Maßnahme Geländeänderungen (Änderung an der Uferböschung, Abgrabungen, Aufschüttungen usw.) erforderlich sein, sind uns vor Umsetzung der Maßnahme aussagekräftige Unterlagen zur Ge- ländeänderung und eine Maßnahmenbeschreibung zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Stabilität der Bahnanlagen (Gleiskörper, Bahngraben, Bahndamm) darf nicht beeinträchtigt werden.

▪ **Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten**

- Die Rodung von Gehölzen sowie die Räumung der Vegetationsdecke im Bereich der Baugrundstücke und der Erschließungsstraße sind auf einen Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel und der sommerlichen Quartiernutzung der Fledermäuse (inkl. Zugzeiten) zu legen. Mögliches Zeitfenster: 1. November bis 31. März.
- Der Beginn aller übrigen Bauarbeiten ist auf einen Zeitraum außerhalb des Brutgeschäfts der Vögel. Mögliches Zeitfenster für Beginn der übrigen Bauarbeiten: 1. September bis 28. Februar.

▪ **Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen durch künstliche Beleuchtung**

- Zur Eindämmung von „Lichtsmog“ sollte das Maß der Beleuchtung im gesamten Gebiet auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Dies gilt insbesondere für eine nächtliche Anstrahlung von Gebäuden und Gebäudeteilen zu Werbezwecken.
- In allen Baugebieten sind zudem insektenfreundliche Lichtquellen (Natriumdampf-Lampen HSE, LED-Lampen mit gelb-rötlichem Wellenlängenspektrum) sowie Lampen die einen nach unten ausgerichteten, scharf abgegrenzten Lichtkegel erzeugen, zu verwenden.

▪ **Installation von Fledermauskästen**

- Im nahen Umfeld des Plangebiets sind an vorhandenen Altbäumen 4 Fledermaus-Flachkästen aus Holzbeton zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Zu empfehlen sind Fledermaus-Spaltenkasten FSKP (www.hasselfeldt-naturschutz.de). Als geeignete Standorte werden Altbäume entlang der Bahnlinie, entweder in direkter räumlicher Zuordnung zum räumlichen Geltungsbereich oder im Bereich der externen Kompensationsmaßnahme, vorgeschlagen.

▪ **Radonprognose**

- Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass bei normaler Bauweise keine Vorsorgemaßnahmen nötig sind. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt.

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten können hierbei als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

D Anhang: Pflanzlisten (Vorschläge)

Artenliste A: Bäume zur Begrünung der Stellplätze und der Baugrundstücke Bäume erster Ordnung (mind. 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm)

- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- Tilia cordata Winter-Linde
- Tilia platyphyllos Sommer-Linde
- Ulmus carpinifolia Feld-Ulme

Bäume zweiter Ordnung: (mind. 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm)

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Betula pendula Hänge-Birke
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus torminalis Elsbeere

Dazu ggf. weitere heimische und standortgerechte Arten, sowie, insbesondere bei eingeschränktem Wuchsraum und besonderen Standortbedingungen, innerhalb der Baugrundstücke auch deren Sorten.

Artenliste B: Sträucher (mind. 2 x verpflanzte, Höhe 60-100 cm)

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn

- Ligustrum vulgare Liguster
 - Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Rosa canina Hundsrose
 - Rubus fruticosus Brombeere
 - Salix caprea Sal-Weide
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa Roter Holunder
 - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Dazu ggf. weitere heimische und standortgerechte Arten.

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Textfestsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Enkenbach-Alsenborn,

..... (Wenzel)

.....Ortsbürgermeister

Anlage: Planauszüge aus dem schalltechnischen Gutachten der FIRU GfI, Kaiserslautern vom April 2011 mit Darstellung der in Nr. 5.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Richtungssektoren



