

## **ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN**



## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „HINTERBUSCH“**

**- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -**

**Projekt 777 Stand: Dezember 2014**

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 und den Umweltbericht.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
Bundesfernstraßengesetz vom 6. August 1953 (BGBl. I S. 903), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388) 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 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20. März 2013 (GVBl. S. 35).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 11 Abs.2 BauNVO)**

##### **Sondergebiet: „SO 1“**

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet "Maschinenhalle für landwirtschaftliche Testzwecke" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Die Errichtung einer Maschinenhalle mit Waschplatz zum Unterstellen und Ausrüsten von diversen landwirtschaftlichen Maschinen im Rahmen von Tests und Feldversuchen
- Die Einrichtung einer Werkstatt mit Büroraum und Sozialtrakt (Sanitärbereich und Küche
- Abstellflächen für landwirtschaftliche Geräte

##### **Sondergebiet: „SO 2“**

Innerhalb des als „SO 2“ festgesetzten Gebietes ist die Errichtung eines Stahlgitterturmes zur Montage von Antennen und Messeinrichtungen im betriebstechnischen Zusammenhang mit dem in der „SO 1“ festgesetzten Nutzungen zulässig.

#### **1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)**

##### **1.1.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)**

Als Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt die Straßenachse des westlich angrenzenden Wirtschaftsweges, in der Mitte des Grundstücks senkrecht zur Straßenachse gemessen.

Dabei werden folgende Gebäudehöhen festgesetzt:

##### **Sondergebiet: „SO 1“**

Maximale Traufhöhe (TH): 6 m

Maximale Gebäudehöhe (GHmax): 10,5 m

Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dürfen für technische Aufbauten (maximal 10 % der Gebäudefläche) bis zu 3,0 m überschritten werden. Die erforderlichen Schutzabstände zu oberirdischen Freileitungen sind unabhängig von dieser Festsetzung

einzuhalten.

**Sondergebiet: „SO 2“**

Maximale Bauwerkshöhe (inkl. technischer Aufbauten): 22,75 m bzw. 330,00 m ü. NHN.

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

Im Plangebiet SO 1 "Maschinenhalle für landwirtschaftliche Testzwecke" ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von bis zu 71,0 m.

**1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

**Sondergebiet: „SO 1“**

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet: „SO1“ wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 gem. § 19 und von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

**Sondergebiet: „SO2“**

**1.3.1 Die maximale Grundfläche des Stahlgitterturmes im Sondergebiet: „SO2“ wird auf 25 qm festgesetzt.**

**1.4 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Erhaltung von Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

**1.4.1 Private Freiflächen**

Auf den unbebauten Freiflächen des Sondergebietes sind je 200 qm mindestens 2 Bäume der Artenliste A oder B, 3 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind Sträucher der Artenliste D, mindestens 2 x verpflanzt, 60 cm Höhe, im Rastermaß 1,5m x 1,5m auf mindestens 3 % der Sondergebietsfläche anzupflanzen.

**1.4.2 Private Pflanzstreifen – Gehölzpflanzungen -**

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung ein mindestens dreireihiger Gehölzstreifen im Raster 1,5m x 1,5m mit Pflanzen aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind je 100 m<sup>2</sup> 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. Zur Herstellung einer Ein- und Ausfahrt ist eine Unterbrechung des Pflanzstreifens in einer Breite von max. 10,0 m zulässig.

#### **1.4.3 Erhaltung vorhandener Gehölze**

Innerhalb der mit Planzeichen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist der vorhandene Strauch- und Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen sind durch geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**

### **2.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Mindestens 20 % der Fläche des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten. Für die Gestaltung von Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten sollen 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.

### **2.2 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen**

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind Böschungen und Stützmauern bis 1,5 m Höhe zulässig.

### **2.3 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.

### **2.4 Stahlgitterturm**

Der Turm zur Montage von Antennen und Messeinrichtungen ist als Stahlgitterkonstruktion zu errichten. Flächige Verkleidungen, sind nicht zulässig. Die Konstruktion ist durch einen nicht reflektierenden Farbanstrich in unauffällig in die Umgebung einzufügen.

Die Anbringung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

### **3 Hinweise**

#### **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.

#### **Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen**

Innerhalb des Sondergebietes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Parkplätzen, Zuwegungen, Lagerflächen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen der Rückhalteanlagen sollte mindestens 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche betragen.

Überschüssiges Oberflächenwasser sowie das Regenwasser der Zuwegungen und Parkplätze soll innerhalb des Sondergebietes in Versickerungsmulden oder -becken eingeleitet und über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser/Löschwasser 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).

#### **Baugrund**

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.

#### **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.

### **Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz**

1. Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:
2. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit wir diese überwachen können.
3. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl, 1978, S 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl, 2008, S 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie 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. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

### **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.



## **Pflanzenlisten**

### **Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung**

Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )

#### **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	( <i>Carpinus betulus</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Wildkirsche	( <i>Prunus avium</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 D: Straucharten**

Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Zweigriffliiger Weißdorn	

**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)