BEBAUUNGSPLAN

" AUF DEM HAHN - 3. TEILÄNDERUNG UND ERWEITERUNG ", ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN

TEILPLAN A Maßstab 1 : 1000

1		2		3		4	
MI	II	GE		GEe		GE	
Trauf- / Firsthöhe max.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,5	1,0	0,6	------	0,6	------	0,6	------
o	geringere Dichte: 30° - 45°	a1 70 m Länge	------	a1 70 m Länge	------	a2 80 m Länge	------

Enkenbach, Auf dem Hahn, Lagerplatz, Katzenloch, Bracht, Entenpfuhl

Datengrundlage: Grundkostelinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 13. Oktober 2002)

TEILPLAN B Maßstab 1 : 1000

Katzenloch, AF1, AF2, AF3

Datengrundlage: Grundkostelinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 13. Oktober 2002)

PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,8 — Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl
- 1,0 — Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
- TH max. — Maximale Traufhöhe in Meter
- FH max. — Maximale Firsthöhe in Meter
- GH max. — Maximale Gebäudehöhe in Meter

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- a1 — Abweichende Bauweise (Gebäude sind bis zu einer Länge von 70 m zulässig)
- a2 — Abweichende Bauweise (Gebäude sind bis zu einer Länge von 80 m zulässig)
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Hauptfirstrichtung
- Wohnen nur in Verbindung mit Gewerbe zulässig, siehe Textliche Festsetzungen

Nutzungsschablone*

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Maximale Traufhöhe in Meter Maximale Firsthöhe in Meter	MI	II TH max. = 6,50 m FH max. = 9,00 m
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,5	1,0
Bauweise	Dachform Dachneigung	o	geringere Dichte: 30° - 45°

Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

30° - 45° — Zulässige Dachneigung

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F — Zweckbestimmung: Fußweg
- R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- M — Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
- W — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität (Trafo-Station)
- T — Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Pumpwerk

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Unterirdische Hauptabwasserleitung (Regenwasserkanal)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- ÖG1 — Kennzeichnung für öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R — Zweckbestimmung: Retensionsfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- KF1 — Kennzeichnung für kompensationsflächen
- AF — Kennzeichnung für externe Ausgleichsflächen AF1, AF2 und AF3

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- DF1 — Kennzeichnung für öffentliche Pflanzstreifen
- DF2 — Kennzeichnung für privaten Pflanzstreifen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teilplan A (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teilplan B (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- MK Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der Entsorgungsträger
- 15.0 — Maßangaben in Meter
- Sichtfeld nach RAL
- Sichtschutzwand Höhe 3.00 m
- Sichtschutzwand Schnitthöhe 3.00 m

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

- Gebäude
- Grundstücksgrenze
- 1364* — Flurstücksnummer

* Alle in der Legende angeführten Zeichenarten sind beispielhaft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es gelten die Regelungen gemäß § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (siehe Einzelhandelskonzept der VG Enkenbach - Alsenborn)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Des Weiteren werden der nachfolgend genannten Unterarten allgemein zulässiger Nutzungen wie Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben einschließlich Wohnungsprostitution im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB Wohnungen von Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig. Die Wohnung muss im Betriebsgebäude integriert sein. Je Betriebsgrundstück ist nur eine Wohnung zulässig. Die Grundfläche und Baumasse der Wohnung muss gegenüber der Gesamtnutzfläche untergeordnet sein.
Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind auf Grundlage von § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe, Nutzungsschablone 3) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (siehe Einzelhandelskonzept der VG Enkenbach - Alsenborn)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Des Weiteren werden der nachfolgend genannten Unterarten allgemein zulässiger Nutzungen wie Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben einschließlich Wohnungsprostitution im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB Wohnungen von Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig. Die Wohnung muss im Betriebsgebäude integriert sein. Je Betriebsgrundstück ist nur eine Wohnung zulässig. Die Grundfläche und Baumasse der Wohnung muss gegenüber der Gesamtnutzfläche untergeordnet sein.
Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind auf Grundlage von § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

1.1.3 Mischgebiet § 6 BauNVO

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen werden können, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Bauzone II

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten **Bauzone II** sind Wohnghäuser nur in Verbindung mit gewerblicher Nutzung zulässig. Die Anlage von Beherbergungsstätten ist ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen einschließlich ihrer Zugänge zu ihnen gehörenden Treppenräume mitzurechnen.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind unterirdische Garagengeschosse nicht auf die GFZ anzurechnen.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.2.3.1 Bezugspunkte
Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse in der Mitte der zugehörigen Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

1.2.3.2 Gebäudehöhen Gitmax.
In dem Gewerbegebieten ist für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten, maßgebend.
Die maximal zulässige Gebäudehöhen **Gitmax.** wird innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete auf **12,5 m** festgesetzt.

Für Kamine, für deren Höhe aufgrund immissionsschutzrechtlicher Forderungen und Bestimmungen eine Mindesthöhe eingehalten werden muss, sind die technisch erforderlichen Mindesthöhen zulässig.

1.2.3.3 Trauf- und Firsthöhen
Im Mischgebiet wird die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag bzw. dem Eintrag in das betreffende Baufenster als Höchstmaß festgesetzt.
Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Ausnahmen:
Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebiets gilt die abweichende Bauweise a1 und a2. Zulässig sind Gebäude bis 70 m Länge (Nutzungsschablone 1) und 1) und bis 80 m Länge (Nutzungsschablone 4). Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung sind einzuhalten.

1.3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Mischgebiet wird die offene Bauweise gem. Nutzungsschabloneneintrag festgesetzt.

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Landesbauordnung zulässig.

Die zur Ver- oder Entsorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.4 Stellung der Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

1.4 Flächen, die von bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.4.1 Sichtdreiecke

Innerhalb der im Plan in den Einmündungsbereichen der Hauptheckenstraße bzw. Uhlandstraße in die L 382 und die K 42 festgesetzten Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o.ä.) über 75 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante unzulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Eintragen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 ÖG 1

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein Bepflanzter Wall herzustellen. Die Bepflanzung erfolgt mit Bäumen und Sträuchern in der Rotte von 1,5 m x 1,5 m. Dabei sind Pflanzen aus beigefügten Empfehlungslisten mit den dort aufgeführten Mindestqualitäten zu wählen. Auf 15 Prozent der Gehölzstreifens sind mindestens ein Baum I. Ordnung zu pflanzen.

1.7 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.7.1 Pflanzenauswahl und Pflanzqualitäten

Für die festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung sind ortstypische Pflanzenarten aus den beigefügten Pflanzenlisten auszuwählen oder vergleichbar zu wählen. Konifren, Nadel oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

Dabei sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume I Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt
Bäume II.Ordnung: Heister, Höhe 100-125 cm, 2 x verpflanzt
Sträucher: Höhe 80 - 100 cm, 2 x verpflanzt

1.7.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.). Die Bewegungsflächen der Stellflächen dürfen gepflastert oder asphaltiert werden.

Je 5 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm aus beigefügten Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe" von mind. 4 m² offenbaren und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.7.3 Schutz des Bodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Arbeiten nach DIN 18915, Blatt 1 abzuschieben und zu sichern.

Während der Baufeldfreimachung sind vorzugsweise nur bereits befestigte oder zukünftig überbaute Flächen als Lagerflächen zu nutzen. Die gem. Festsetzung 3.8 für Gehölzpflanzungen vorgesehenen Flächen sind vor Befahren und Ablagern durch Absperren zu schützen.

1.7.4 KF 1

Die festgesetzte Kompensationsfläche KF 1 ist als Mulde zur Sammlung, Rückhaltung und Verdunstung von Oberflächenwasser anzulegen. Die Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes auszumulden und mit einer Wiesenmischung einzusäen. Die verbleibenden Randbereiche der Fläche sind als dichte Gehölzstreifen mindestens 4 - 6 -reihig im Raster von 1,5m x 1,5m mit Bäumen und Sträuchern vorzugsweise aus beigefügten Empfehlungslisten zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist insbesondere in den süd- und westexponierten Seiten durch Ver- und Rückspünge zu gliedern um unterschiedlich besonnte Bereiche zu schaffen.

Die Wiese im Bereich der Mulde ist 1 - 2mal jwo jahr zu mähen. Zu Pflege- und Wartungszwecken ist eine Zufahrt in einer Breite von 2,50m freizuhalten.

1.8 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Private Freiflächen

Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzupflanzen. Die als Bestand auf den Baugrundstücken vorhandenen Bäume sind auf diese Anzahl anzurechnen.

20 % der Baugrundstücksfläche sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und von Überbauung freizuhalten. Eine Versiegelung oder Nutzung dieser Flächen, z.B. als Lagerplatz, ist nicht zulässig.

Für die Anlage der Vegetationsflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:

Private gärtnerisch anzulegende Freiflächen und Pflanzstreifen sind jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) herzustellen.

Vorgärten, also sind die Flächen zwischen dem Erschließungsstraßen und straßenzugewandten Hauptbaukörpern, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Vorgärten sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuwegung oder Aufstellfläche für Abfallbehälter genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Eine flächige Gestaltung mit Kieen Schottgut wie Kies, Schotter, r.ä gem o.ä. ist unzulässig.

1.8.2 Private Pflanzstreifen - Gehölzpflanzungen -

Auf dem in der Planzeichnung mit **PF 1** gekennzeichneten privaten Pflanzstreifen ist ein Gehölzstreifen im Raster 1,5 m x 1,5 m mit Pflanzen aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind je 100 m² Pflanzfläche die 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.

Darüber hinaus sind entlang den Grundstücksgrenzen in mindestens 3,00 m Breite Reisterpflanzungen (Raster 1,5 m x 1,5 m) mit Bäumen und Sträuchern aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzulegen. Innerhalb der Pflanzungen sind auch Bäume I. Ordnung in einem Abstand von höchstens 20 m untereinander zu pflanzen.

1.8.3 Öffentliche Pflanzstreifen - Gehölzpflanzungen -

Auf dem in der Planzeichnung mit **DF 1** gekennzeichneten öffentlichen Pflanzstreifen ist ein Gehölzstreifen im Raster 1,5 m x 1,5 m mit Pflanzen aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind je 100 m² Pflanzfläche des privaten Pflanzstreifens mind. 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung sowie 30 Sträucher - vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - zu pflanzen.

Die zu landwirtschaftlichen Flächen erforderlichen Pflanzabstände sind bei den Pflanzmaßnahmen zu beachten.

Der Gehölzstreifens soll durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Anlagen von Buchten, etc. gegliedert und aufgelockert werden.

Bepflanzungen im Bereich klassifizierter Straßen sind mit dem Landesbetrieb Mobilität, Kaiserslautern abzustimmen.

Öffentliche Grünflächen/ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Verkehrsbegleitgrün sind jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung entsprechend dem Erschließungsfortschritt herzustellen.

1.8.4 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Ansicht der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % dieser Wandflächen dauerhaft durch Kletterpflanzen - vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - zu begrünen.

1.9 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Folgende extern gelegenen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den Eingriffen, die mit Erweiterung des Bebauungsplanes verbunden sind, zugeordnet:

Ausgleichsfläche AF 1
Zur Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird auf dem Flurstück Gemarkung Atzenbom, Fl.St. 1002, (Z.Teil) eine extensive Grünlandnutzung zur Förderung der Lettart „Schmetterlinge" festgesetzt. Dazu ist eine Mahd (keine Mulchmahd), einmal pro Jahr, nicht vor dem 1. September und die anschließende Abtransport des Mahdgutes durchzuführen.
Die Hälfte der Fläche ist im westlichen Bereich zusätzlich ab 1. Juli zu mähen und das Schnittgut abzutransen.

Ausgleichsfläche AF 2
In der Gemarkung Atzenbom, Fl.St. 995/5 (10.809 m²) wird eine extensive Grünlandnutzung zur Förderung der Lettart „Schmetterlinge" festgesetzt. Dazu ist die Fläche, im Norden begrenzend, einmal pro Jahr, nicht vor dem 1. September zu mähen und der anschließende Abtransport des Mahdgutes durchzuführen. Dabei ist - jeweils jährlich wechselnd - ein ca. 15 m breiter Streifen in Ost-West-Ausdehnung als Rückzugsraum für Insekten zu belassen.

Ausgleichsfläche AF 3
In der Gemarkung Atzenbom, Fl.St. 1940/67 ist auf einer Teilfläche von 800 qm eine naturnahe Waldrandentwicklung vorzunehmen. Dazu ist eine Unterpflanzung des Douglasienbestandes mit heimischen Strauchern vorzunehmen.

Der Eingriff (1,26 ha) verteilt sich wie folgt:

Privater Eingriff: neue Gewerbebauflächen aufgrund (1,04 ha): 84,1 %
neue Verkehrsflächen (0,2 ha): 15,9 %

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Weggrenzenzu einem Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Grundstücksnutzbarkeit sind der Straßenbau sowie die Straßenentwässerung zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken stellenweise Geländeveränderungen (Rückenschüttern) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 PFLANZENEMPFEHLUNGSLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen im Randbereich und zur Grundstücksbepflanzung

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur	Carpinus betulus	Cornus sanguinea
Stieleiche	Hainbuche	Hartriegel
Fraxinus excelsior	Acer campestre	Corylus avellana
Esche	Feldahorn	Hasel
Ulmus minor	Prunus avium	Euonymus europaea
Feldulme	Wildkirsche	Pfaffenhütchen
Ulmus laevis	Sorbus domestica	Rosa canina
Flatterulme	Speierling	Hundsrose
Acer platanoides	Malus silvestris	Prunus spinosa
Spitzahorn	Wildapfel	Schlehe
Tilia cordata	Prunus pyraster	Berberis vulgaris
Winterlinde	Wildbirne	Berberitze

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Acer pseudoplatanus	Sorbus torminalis	Lonicera xylosteum
Bergahorn	Elsbeere	Heckenkirsche
Fagus silvatica	Sorbus aucuparia	Viburnum opulus
Rotbuche	Vogelbeere	Schneeball

mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.

mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h

mind.: Sträucher Nornalwara, 80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Centaurea protensis (Wiesenscheinkraut)
Carex sylvatica (Waldsegge)
Festuca ovina (Schafschwingel)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Mium affamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Luzula campestris (Feldhainsimse)
Potrinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Salvia pratensis (Wiesen-Salbei)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Stachys officinalis (Zieth)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung (z. T. kunstlicht zu erfordern)

Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Polygonum perfoliatum (Klettenhorterich)
Clematis Hybriden
Polygonum aubertii (Knöterich)
Wisteria sinensis (Blauregen)
div. Kletterrosen
Campsis radicans (Trompetenblume)

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen
§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Für die Betriebsgebäude, Hallen, Garagen, Nebengebäude, etc. sind flache, geneigte sowie gerundete bzw. tonnenförmige Dachformen zulässig.
Für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

3.1.2 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig.
Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.
Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus Betonsteinen sind mit Natursteinen oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

3.1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Die Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig.
Werbeanlagen mit grellem oder bewegtem Licht sind ebenfalls nicht zulässig.
Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

Gemeinschaftlich genutzte Werbeanlagen sind ausnahmsweise auch an anderer Stelle zulässig.

Werbeanlagen müssen zu klassifizierten Straßen (K 42) einen Abstand von 30 m einhalten. Dgl. erforderlichen Unterschreitungen dieses Abstands bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität, Kaiserslautern.

4. HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Maßnahmen zum Artenschutz / Vogelschutz

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die darin formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz im Gebiet vorkommender Arten sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG zu beachten:

Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sind nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März durchgeführt werden. Maßnahmen zum Ausfällen dieses Zeitraumes bedürfen der Genehmigung der oberen Naturschutzbehörde.

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichteten Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m² überschreiten, so zu gestalten, dass von ihnen keine Vogeltötlichkeitgefahr ausgeht. Dazu bietet sich die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Schaffung erkennbarer Barrieren (z.B. UV-Sperrfolien oder Greifstäben) an.

Zur Ausführung Vogelsperren vertrieen gegangener Nistsitten und in den öffentlichen Pflanzstreifen an Bäumen in einer Höhe von 2-4 m 15 Vogelnistkästen (10 Standardkästen mit verschiedenen Öffnungsdurchmessern sowie 5 Halbhöhlen) aufzuhängen.
Die Nistkästen sind jährlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. auszurumen und zu reinigen.

Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

Im gesamten Gattungsbereich dieses Bebauungsplans sollten die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie ausgestattet werden. Dies gilt auch für die Installation von Solarwärmekollektoren.

Oberflächenwasser

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhaltemulden oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 - 5 m³ pro 100 m² Dachfläche hergestellt werden. Das Rückhaltevolumen ist entsprechend zu bemessen.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Maßnahmen im Gewässerbereich (z.B. Einbauten, Verrohrungen, Uferbefest