

**GEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN**  
**VERBANDSGEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN**

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„GEWERBEGEBIET AUF DEM HAHN“**

**Textliche Festsetzungen**

**Begründung mit Umweltbericht**

**April 2007**

---

**WSW & PARTNER GMBH - HERTELSBRUNNENRING 20 - 67657  
KAISERSLAUTERN**

**PLANUNGSBÜRO FÜR UMWELT, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR**  
Tel. (0631) 3423-0 - Fax (0631) 3423-200 – [wsw-partner.kl@t-online.de](mailto:wsw-partner.kl@t-online.de)

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 mit Umweltbericht.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

**Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1G vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, GVBl. I S. 466.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BimSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 1. November 2005, BGBl. I S. 1865.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001, BGBl. I S. 2350, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2005, BGBl. I S. 1794.

**Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPflG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.

**Gemeindeordnung (GemO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994, GVBl. S. 153, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005, GVBl. S. 98.

**Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.

**Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz LNatschG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.

**Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977, GVBl. S. 273, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.

**Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004, GVBl. S. 53, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005, GVBl. S. 98.

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## 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.

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

Auf den Grundstücken südlich der Planstraße A wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Bereich sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

##### 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 zugelassen 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 Wohngebäude nur in Verbindung mit gewerblicher Nutzung zulässig. Die Anlage von Beherrbergungsstätten 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 Grundflächen von

1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist um 0,1 zulässig.

## **1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) Gemäß (§§ 17, 20 BauNVO)**

Die Obergrenzen der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume 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 zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

### **1.2.3.2 Gebäudehöhen $GH_{max}$**

In den Gewerbegebieten ist für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten, maßgebend.

Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 3 Metern überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe  $GH_{max}$  wird innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete auf **12,5 m** festgesetzt.

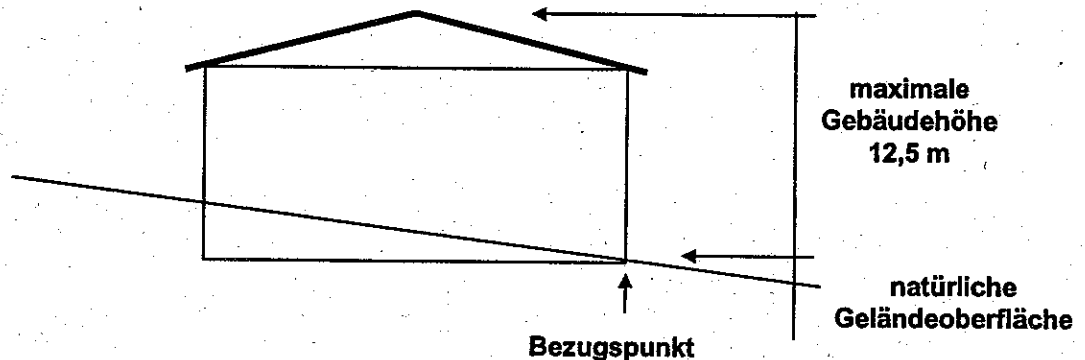
### **1.2.3.3 Trauf- und Firsthöhen**

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 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Innerhalb des Gewerbegebiets gilt die abweichende Bauweise a1. Zulässig sind Gebäude bis 70 m Länge. Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung sind einzuhalten.

Im Mischgebiet wird die Bauweise gem. Nutzungsschabloneneintrag festgesetzt.

#### **1.3.2 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.

#### **1.3.3 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 Planstraße „A“ 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 Fahrhahnoberkante unzulässig.

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

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Planstraße im Gewerbegebiet ist entsprechend den Bedürfnissen des Schwerlastverkehrs auszubilden.

## **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 im Raster von 1,5 m x 1,5 m. Dabei sind Pflanzen aus beiliegenden Empfehlungslisten mit den dort aufgeführten Mindestqualitäten zu wählen. Auf 15 lfm des Gehölzstreifens sind mindestens ein Baum I. Ordnung und 5 Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

### **1.6.2 Verkehrsbegleitgrün**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind locker mit Bäumen I. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen. Unterpflanzungen sind mit einheimischen Bodendeckern oder als Grasfläche vorzunehmen.

## **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 unter Ziffer 1.6 bzw. 1.8 dieser Festsetzungen festgesetzten Maßnahmen sind ortstypische Pflanzenarten aus den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten oder vergleichbar zu wählen. Koniferen, 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, Schotterrassen 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 beiliegenden Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m<sup>2</sup> offenzuhalten 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.

### 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 beiliegenden Empfehlungslisten zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist insbesondere in den süd- und westexponierten Seiten durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern um unterschiedlich besonnte Bereiche zu schaffen.

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

### 1.7.5 Externe Kompensationsflächen

#### KF 2

Die mit KF 2 gekennzeichnete Fläche ist weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufkommende Gehölze können in einem ca. 10,00m breiten Streifen in Randbereich der Fläche geduldet werden, sofern keine Beeinträchtigung der nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt. Die Restfläche ist einmal pro Jahr zu mähen, das Schnittgut ist abzuräumen.

#### KF 3

Die mit KF 3 gekennzeichnete Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln. Dazu ist nach Aufgabe der Ackernutzung eine Wiesenmischung einzusäen. Die Fläche ist in der Folge zwei- dreimal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Alternativ kann eine extensive Beweidung erfolgen.

## 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 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzupflanzen. Die als Bestand auf den Baugrundstücken vorhandenen Bäume können dabei angerechnet werden.



### **1.8.2 Private Pflanzstreifen - Gehölzpflanzungen-**

Auf den in der Planzeichnung mit PP-1 gekennzeichneten privaten Pflanzstreifen ist ein 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.

Darüber hinaus sind entlang den Grundstücksgrenzen in mindestens 3,00 m Breite Rasterpflanzungen (Rastermaß 1,5m x 1,5m) 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 ÖP 1**

Auf den in der Planzeichnung mit ÖP-1 gekennzeichneten öffentlichen Pflanzstreifen ist ein mehrreihiger Gehölzstreifen im Raster 1,5m x 1,5m mit Pflanzen aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb des Pflanzstreifen ist ein muldenartiger Graben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers anzulegen.

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.

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

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

### **1.8.4 Fassadenbegrünung**

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % dieser Wandflächen dauerhaft mit 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)**

Die im Bebauungsplan mit KF gekennzeichneten Flächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahmen den gesamten Flächen, auf denen Eingriffe erfolgen zugeordnet. Der Eingriff verteilt sich zu 17,2% öffentlicher Eingriff (Straßenflächen) und zu 82,8% privater Eingriff (überbaubare private Grundstücksflächen auf bisherigen Außenbereichsflächen).

### **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 Wegbegrenzungslinien 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 Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) 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 PFLANZENEMPFEHLUNGLISTEN

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

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

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

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)  
Briza media (Zittergras)  
Campanula patula (Wiesenglockenblume)  
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)  
Carex caryophyllæa (Frühlingsegge)  
Dianthus superbus (Prachtnelke)  
Inula britannica (Wiesenalant)  
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)  
Meum athamanticum (Bärwurz)  
Lotus corniculatus (Hornklee)  
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)  
Pastinaca sativa (Pastinak)  
Trollius europæus (Trollblume)  
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)  
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)  
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)  
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)  
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)  
Serratula tinctoria (Färberscharte)  
Stachys officinalis (Ziest)  
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)  
Telekia speciosa (Telekie)

**Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung  
(z. T. Rankhilfe erforderlich)**

Hedera helix (Gemeiner Efeu)  
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)  
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
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-, Verwaltungs- und Wohngebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

##### **3.1.2 Materialien im Dachbereich**

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial lehmgelbe, rote bis braune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), schwarze und graue Dacheindeckungen sowie Schiefer.  
Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

##### **3.1.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 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 anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

##### **3.1.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.  
Das 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.

## **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.

### **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 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche hergestellt werden. Die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

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 Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

### **Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Zur Beschaffenheit des Baugrundes kann u.a. das hydrogeologische Gutachten: (Prüfung der Versickerungseignung, Gutachten v. ICP, Prof. Czurda und Partner GmbH, Dezember 1999, Ergänzung April 2000) herangezogen werden, welches bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Enkenbach Alsenborn vorliegt.

Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

### **Teilung von Grundstücken**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf dem Hahn“ bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung

### **Altablagerungen / Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Altablagerungen kartiert. Die Altlastbewertung kommt zu dem Ergebnis, daß eine gewerbliche Nutzung im Bereich der als Altablagerungen kartierten Flächen 33502004 – 214 und 33502004 – 216 möglich ist. Die Altablagerung 33502004 – 216 geht in ihrer Abgrenzung über die bestehende Kartierung hinaus, so dass auch angrenzende Grundstücke betroffen sein können. Im Falle einer Überbauung dieser Flächen mit Gebäuden sollte zur Vermeidung von Ausgasungskonzentrationen (z.B. Methan oder CO<sub>2</sub>) unter geplanten Gebäuden eine Gasdrainage vorgenommen werden, falls die entsprechenden Ablagerungen an Ort und Stelle verbleiben.

Die kartierte Fläche 33502004 – 235 ist bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes, überbaut worden. Entsprechende Voruntersuchungen wurden angestellt und das kartierte Auffüllmaterial (Bauschutt) ausgekoffert. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann auf weitere umwelttechnische Erkundungen verzichtet werden. Bei einer Nutzungsänderung ist jedoch die SGD – Süd, Regionalstelle Kaiserslautern zu hören.

Das außerhalb des Bebauungsplanes westlich der Sembacher Straße gelegene Grundstück FSt.Nr. 1363/3 ist als Altlastverdachtsfläche Reg. Nr. 335 02 004-215 kartiert. Die Fläche wurde im Rahmen der Altlastbewertung untersucht. Aufgrund festgestellter erhöhter Cadmium und Bleigehalte der Proben wird empfohlen, weitergehende Untersuchungen anzustellen. Dies gilt auch für die Bebauung angrenzender Grundstücke

Das Gutachten: „Altlastbewertung der Umwelt- und Geotechnik Rogmann GmbH UGR, Homburg v. 31.10 2000“ kann bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Enkenbach Aisenborn eingesehen werden.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Veränderungen bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Kaiserslautern unverzüglich zu verständigen.

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

### **Archäologische Funde**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten die §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

### **Straßenbeleuchtung**

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

### **20 KV Freileitung**

Der Energieversorgungsträger „Pfalzwerke AG2 teilt mit, daß westlich des Plangebietes eine 20 KV Freileitung verläuft. Obschon die geltenden Bestimmungen (26. BImSchV. v. 16.12.1996) eingehalten werden, können schon bei relativ niedrigen Feldstärken bzw. magnetischen Flußdichten (1,00 – 2,00 Mikrottesla) Verminderungen der Bildqualität von mit Kathodenstrahlen betriebenen Geräten entstehen.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Auf die Verwaltungsvorschrift zur Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen wird hingewiesen.

Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Brandschutz**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, daß der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr.4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.



**Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Enkenbach - Alsenborn hat auf Grundlage des § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen als Satzung beschlossen.**

**Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.**

**Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Auf dem Hahn" der Ortsgemeinde Enkenbach - Alsenborn. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom ..... vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.**

**Enkenbach - Alsenborn, den .....**

**Wenzel, Ortsbürgermeister**