

## **ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN**



# BEBAUUNGSPLAN "DIENSTLEISTUNGSPARK AN DER L 395, 1. BAUABSCHNITT, 1. ÄNDERUNG"

TEXTFESTSETZUNGEN BEGRÜNDUNG

Projekt 848 / Stand: September 2016



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)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. I S. 1722) 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 zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)
  Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- · Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. 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 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) geändert worden ist.

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBI. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. I S. 1474) geändert worden ist.

### Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

### Denkmalschutzgesetz f ür das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBI. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBI. S. 245).

### Gemeindeordnung f ür das Land Rheinland-Pfalz (GemO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBI. S. 477).

### Landesbauordnung f ür das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBI. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBI. S. 77).

 Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)

Vom 06. Oktober 2015.

### Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBI. S. 273), zuletzt geändert durch durch § 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBI. S. 516).

### Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383).

### · Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBI. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBI. S. 209).

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Im westlichen Teil des Plangebietes wird gem. Planzeichnung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Bereich sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind innerhalb des Gewerbegebietes gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, folgende Gewerbebetriebe:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

### Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (siehe Einzelhandelskonzept der VG Enkenbach Alsenborn)
- Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- -nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, in denen die Wohnnutzung im Vordergrund steht wie z.B. Ferienwohnungen, Boardinghäuser oder Ferien-/Kurhotels.

Des Weiteren werden die 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- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig. Die Wohnung muss im Betriebsgebäude integriert sein. 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 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

### 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 und Stellplätzen 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 0,2 zulässig.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebeites wasserdurchlässige Beläge z. B. für Stellplätze und Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ nur zu 50% angerechnet werden

### 1.2.2 Gechoßflächenzahl (GFZ) (§§ 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 Treppenräume mitzurechnen.

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

### 1.2.3 Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)

Die maximale Baumassenzahl wird für das Gewerbegebiet wie folgt festgesetzt:

Gewerbegebiete: 6,0

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

### 1.2.4.1 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.

### 1.2.4.2 Gebäudehöhen GH<sub>max</sub>

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante baulicher Anlagen (bei Flachdächern: Attika) ohne technische Aufbauten, maßgebend.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe **GH**<sub>max</sub> wird innerhalb des eingeschränkten Gewebegebietes auf **10,0 m** festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet kann die maximal zulässige Gebäudehöhe **GH**<sub>max</sub> innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung nicht realisiert werden, da die Freileitung baulich nicht hoch genug verlegt ist. Die Herstellung und Änderung von Bauwerken und Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzzone der 20 kV – Freileitung ist in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung.

### 1.2.4.3 Traufhöhen

Im Mischgebiet wird die Traufhöhe der Gebäude auf maximal 7,50 m 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 festgesetzten Mischgebietes gilt die offene Bauweise.

### 1.3.2 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird als abweichende Bauweise die "offene Bauweise ohne Längenbegrenzung" festgesetzt. Zulässig sind auch Gebäude über 50 m Länge. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

# 1.4 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Schutz vor Verkehrslärm

Innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Fläche sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Tabelle Lärmpegelbereiche, "maßgeblicher Außenlärmpegel" und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9

Lärmpegel-	'Maßgeb-	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils			
bereiche	licher	(erf. R' <sub>w, res</sub> in dB) nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und			
gem.	Außenlärm-	Nachweise' vom November 1989, Tabelle 8			
DIN 4109	pegel'				
vom					
November					
1989, Tabelle					
8					
		Bettenräume in	Aufenthaltsräume von	Büroräume und ähnliches	
		Krankenanstalten und	Wohnungen,		
		Sanatorien	Übernachtungsräume in		
			Beherbergungsstätten,		
			Unterrichtsräume und		
			ähnliches		
	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]	
111	61 bis 65	40	35	30	
IV	66 bis 70	45	40	35	

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Zusätzlich sind für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 'Schallschutz im

Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht den Orientierungswert von 50 dB(A) im Mischgebiet einhält.

Die Außenwohnbereiche im Mischgebiet sind nur abgewandt von der L 395 – alt / Hauptstraße, südlich der Gebäude zulässig.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass auf dem Außenwohnbereich der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den im Mischgebiet geltenden Orientierungswert von 60 dB(A) einhält.

### Schutz vor Gewerbelärm

Die Zulässigkeit aller Betriebe und Anlagen steht unter der Maßgabe, dass deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen in Richtung der Sektoren A, B und C die in der nachfolgenden Tabelle genannten Lärm-Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 (Dezember 2006, Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Lärm-Emissionskontingente (LEK) geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als GEe festgesetzten Fläche in Richtung der Sektoren A bis C an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO). Die Richtungssektoren sowie der Bezugspunkt sind in der Planzeichnung dargestellt.

Tabelle: Emissionskontingente

Richtungssektor	GEe1		GEe2	
	L <sub>EK</sub>	$\mathbf{L}_{EK}$	L <sub>EK</sub>	$\mathbf{L}_{EK}$
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Sektor A	68	53	64	49
Sektor B	55	40	50	35
Sektor C	68	53	68	53

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent (LIK) an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.

Lr ≤ LIK

Lr: Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

LIK: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten LEK des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung DL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente LIK der verschiedenen Teilflächen am maßgeblichen Immissionsort.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006, Bezugsquelle Beuth-Verlag), Abschnitt 4.5 und 5. Die zulässigen Emissionskontingente LEK gelten für die im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets.

Die Einhaltung der oben festgelegten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten LEK ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

### 1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### 1.5.1 Leitungsschutzstreifen - Elektrofreileitung

Die Errichtung und/ oder Erweiterung baulicher Anlagen im Nahbereich der Elektrofreileitung bedarf bezüglich einzuhaltender Sicherheitsabstände zu Elektrofreileitungen den Vorgaben und der Zustimmung durch den Netzbetreiber (Pfalzwerke AG).

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Leitungsschutzstreifen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Die im Bebauungsplan dargestellte 20 kV – Freileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

### 1.5.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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.

# 1.6 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 innerhalb in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

### 1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Öffentliche Grünfläche ÖG 1

Die öffentliche Grünfläche ist mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### Öffentliche Grünfläche ÖG 2

Die öffentlichen Grünflächen dienen zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes. Sie sind mit Bäumen und Sträuchern aus beiliegenden Empfehlungslisten im Raster von 2 x 2 Metern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die gem. Festsetzung 1.9.6 zu erhaltenden Gehölze können dazu angerechnet werden.

### Private Grünfläche PG

Innerhalb der privaten Grünfläche **PG** ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche z. B. im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist nicht zulässig.

### 1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

### 1.8.1 Schutz des Bodens

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

### 1.8.2 Externe Kompensationsflächen

Auf dem mit **KF** gekennzeichneten Grundstück, Flur 0, Flurstücksnummer 1965, Gemarkung Enkenbach, "Im hinteren Buchholz" ist in Abstimmung mit dem örtlichen Forstamt eine Waldaufforstung mit einem Buchen- / Nadelmischwald in einem Umfang von 1,62 ha durchzuführen.

Die Aufforstung dient dem Ersatz des entfallenden Waldanteils sowie zur Teilkompensation weiterer Eingriffe in die Naturraumpotentiale gem. dem Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Eine Inanspruchnahme der Fläche für die Baustelleneinrichtung oder als Lagerfläche ist nicht zulässig.

### 1.8.3 Anlage eines Feldgehölzes

Innerhalb der mit AF (Ausgleichsfläche) festgesetzten Fläche ist ein extensiv zu unterhaltendes Feldgehölz anzulegen. Dazu sind 20 Sträucher oder 3 Bäume 1. Ordnung oder 5 Bäume 2. Ordnung je 100 qm zu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sollen durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden.

Bei der Bepflanzung der Flächen ist darauf zu achten, dass zu den Nachbargrundstücken die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden. Bei stark wachsenden Bäumen beträgt der erforderliche Abstand i. d. R. 4m, bei Sträuchern etwa 2 m. Die randlichen Bereiche sind dementsprechend als Gras- und Krautsaum anzulegen.

Zusätzlich sind in der Fläche je ein Stein- und ein Holzhaufen mit einer Grundfläche von ca. 3 – 4 qm aufzuschütten. Diese sind aus unbelastetem Material herzustellen und dienen als Ersatzhabitate für Zauneidechsen im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF – Maßnahmen).

# 1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen zum Erhalt von Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### 1.9.1 Verkehrsbegleitgrün

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Verkehrsbegleitgrün ist einer geeigneten Wiesenmischung aus autochthonem Saatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten.

Zusätzlich sind parallel zur Fahrbahn entsprechend der Planzeichnung insgesamt 12 Laubbäume 2. Ordnung vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenempfehlungslisten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 1.9.2 Private Pflanzstreifen (PS)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind entlang der westlichen, südlichen und östlichen Randbereiche in den durch Planzeichen festgesetzten Bereichen dreireihige Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Je 100 m² sind 30 Sträucher sowie 2 Bäume 2. Ordnung vorzugsweise aus beiliegenden Empfehlungslisten anzupflanzen.

### 1.9.3 Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gärtnerisch anzulegen. Je 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze

sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig. Im Vorgartenbereich ist mindestens ein Laub- oder Obsthochstamm 2. Ordnung zu pflanzen.

### 1.9.4 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 beiliegenden Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine "Pflanzscheibe" von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

### 1.9.5 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.

### 1.9.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der mit Planzeichen Nr. 13.2.2 umgrenzten Fläche "ÖG2" im Norden des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten. Ggf. abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

### 1.9.7 Beachtung von Freileitungen beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzonen der Freileitung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig. Sollten Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Schutzzonen ausnahmsweise zwingend erforderlich werden, sind diese in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Genehmigung.

### 1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen dienen der Unterbringung von unterirdischen Schmutz- und Oberflächenwasserkanälen. Diese Flächen sind mit Gehund/Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Kabel, Leitungen, Wasser und Abwasserleitungen einschließlich Schächte zu verlegen und zu unterhalten.

# 1.11 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Entlang der Nordgrenze der mit "AF" festgesetzten Ausgleichsfläche sind entsprechend den in der Entwässerungsplanung zum Baugebiet formulierten Erfordernissen Retentions- / Versickerungsmulden mit einem Gesamtvolumen von ca. 180 qbm herzustellen. Die Mulden sind mit einer an wechselnde Wasserstände angepassten feuchtigkeitsverträglichen Saatgutmischung einzusäen und extensiv durch 2-malige Mahd zu pflegen.

# 1.12 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 3,2% öffentlicher Eingriff (neue Straßenflächen) und zu 96,8% privater Eingriff (überbaubare private Grundstücksflächen auf bisherigen Außenbereichsflächen).

### 2 PFLANZENEMPFEHLUNGSLISTEN

# <u>Liste 1</u>: 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	Pyrus pyraster	Berberis vulgaris	
Winterlinde	Wildbirne	Berberitze	
Acer pseudoplatanus	Sorbus torminalis	Lonicera xylosteum	
Bergahorn	Elsbeere	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 caryophyllea (Frühlingsegge)

Dianthus superbus (Prachtnelke)

Inula britannica (Wiesenalant)

Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)

Meum athamanticum (Bärwurz)

Lotus corniculatus (Hornklee)

Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)

Pastinaca sativa (Pastinak)

Trollius europaeus (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)

# <u>Liste 3:</u> 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

Innerhalb des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° - 45° zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind auch Flachdächer zulässig.

### 3.1.2 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.

### 3.1.3 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 7 m nicht überschreiten.

Gemeinschaftlich genutzte Werbeanlagen sind ausnahmsweise auch an anderer Stelle zulässig.

# 4 Wasserrechtliche Festsetzungen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz RLP

Auf den privaten Baugrundstücken wird die dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Auf den Baugrundstücken ist je qm versiegelter Fläche ein Rückhaltevolumen (Zisternen, Teiche, Mulden, o.ä.) von 40 l herzustellen. Von den dezentralen Rückhaltemaßnahmen können Notüberläufe an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden. Auf den Schutz der angrenzenden Grundstücke ist zu achten. Bei der Anordnung von Zisternen wird die anschließende Brauchwassernutzung empfohlen.

### **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.

### **Belange des Artenschutzes**

Zum Bebauungsplan wurde gem. §§ 44, 45 BNatSchG ein Fachbeitrag "Artenschutz" erstellt. Die darin auf Seite 25 ff. formulierten Vermeidungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF – Maßnahmen) sind unbedingt zu beachten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (z. B. das Vergrämen von Eidechsen) bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen zu ergreifen sind.

Die Gewährleistung der Beachtung artenschutzrechtlicher Belange ist durch eine Umweltbaubegleitung im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu gewährleisten.

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

### Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 - 46 des Nachbarrechtsgesetzes des Landes Rheinland Pfalz. Auf den Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan wird hingewiesen.

### Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

### **DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4109, Fassung 1989 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn eingesehen werden.

### Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

- 1. 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.
- 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI, 1978, S 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBI, 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.

- 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem GDKE.
- 4. 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.
- 5. Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

### Radonprognose

Derzeit liegen keine Hinweise auf relevante Radonvorkommen im Gebiet vor. Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass bei normaler Bauweise keine besonderen Vorsorgemaßnahmen nötig sind. Es kann nach Angaben des geologischen Landesamtes jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt.

### 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 anderen aus offene Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, werden, sofern entnommen 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.

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 "Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt, 1. Änderung" der Ortsgemeinde Enkenbach - Alsenborn. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom ................... vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Enkenbach - A	llsenborn	, den	
---------------	-----------	-------	--

Wenzel, Ortsbürgermeister



### Inhaltsverzeichnis

1		Planungsanlass	2
2		Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	
_			
3		Planungsrechtliche Situation und Planverfahren	4
4		Beschreibung und Begründung der Planänderungen	5
	4.1	Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen	5
	4.2	Änderung: "Öffentliche Grünfläche" in "Private Grünfläche"	6
	4.3	Änderung: Leitungsrechte, Festsetzung von Retentionsmulden und Festsetzungen zur Retention von Oberflächenwasser auf privaten Grundstücksflächen	6
5		Änderungen von textlichen Festsetzungen	7
	5.1	Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes	7
6		Belange des Landschafts- und Umweltschutzes	8
7		Erschließung. Ver- und Entsorgung	8

### 1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan "Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt" wurde am 25. Februar 2015 rechtskräftig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, auf die starke Nachfrage nach Ansiedlungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben, die in verschiedenen Bereichen des Dienstleistungssektors tätig sind, zu reagieren. Dabei handelt es sich sowohl um größere Ingenieurbüros, Gebäudeverwaltungsbetriebe aber auch um Firmen aus der Softwareentwicklung, die z. B. aufgrund ihrer hohen Mitarbeiterzahl größere Grundstücks- und Gebäudeflächen benötigen.

Die ursprünglich per Festsetzung im eingeschränkten Gewerbegebiet als "nicht zulässig" ausgeschlossenen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" sollen zukünftig zugelassen werden. Davon explizit ausgenommen sind solche Betriebe, die auf eine länger andauernde Wohnnutzung ausgerichtet sind, wie z. B. Ferienhotels / -wohnungen, Boardinghäuser, etc.

Der Bebauungsplan sieht eine Abstufung von einem "eingeschränkten Gewerbegebiet" über "Mischgebietsflächen" (Dienstleistung i. V. m. Wohnnutzung) zu einzelnen Wohnbaugrundstücken (Abschnitt 2), die direkt von der Hauptstraße erschlossen werden können, vor.

Nachdem sich inzwischen die Ansiedlungswünsche und Flächenerfordernisse einzelner Betriebe weiter konkretisiert haben, wird von Seiten der Gemeinde die Möglichkeit gesehen, die ursprünglich vorgesehene verkehrliche Erschließung des Gebietes mittels Stichstraße und Wendemöglichkeit für Sattelzüge hinsichtlich ihrer Dimensionierung zu verringern. Die damit verbundenen flächenmäßigen Einsparungen sollen den zukünftigen Gewerbegebietsflächen zugeschlagen werden.

Im Zuge der Erschließungsplanung hat sich darüber hinaus die Erforderlichkeit ergeben, die Oberflächenentwässerung des Gebietes abzuändern. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird dies durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen (Retentionsmulden) berücksichtigt.

Aufgrund der o.a. Änderungserfordernisse ergibt sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan in Teilbereichen zu ändern.

# Meukirchen September

### 2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

**Abbildung 1:** Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt" <sup>1</sup>

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan "Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt". Über dessen Geltungsbereich hinausgehende Änderungen / Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung. Das Plangebiet umfasst ca. 3,4 ha.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Quelle Plangrundlage: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\_lanis/)



Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt"

### 3 Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Der Bebauungsplan "Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt" wurde am 25. Februar 2015 rechtskräftig.

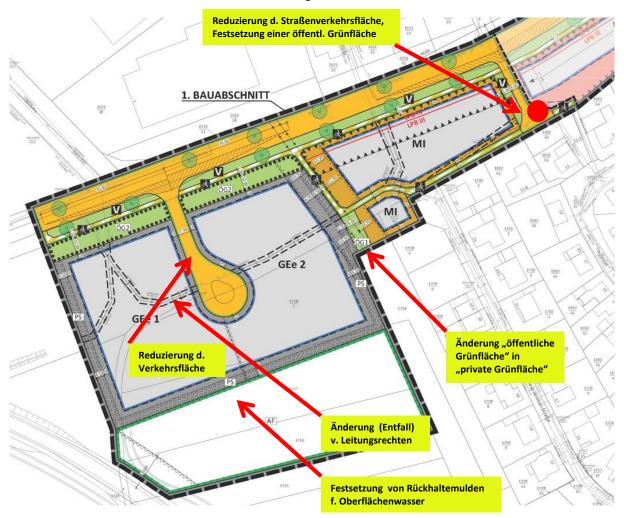
Die Änderung des Bebauungsplanes "Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt" dient wie beschrieben im Wesentlichen der Reduzierung der verkehrlichen Erschließung zugunsten von Gewerbegebietsflächen.

Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt", wurden die Umweltbelange umfassend erhoben und berücksichtigt. Durch die vorgesehenen Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter einschließlich des Menschen zu erwarten.

Da damit die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden.

### 4 Beschreibung und Begründung der Planänderungen

Nachfolgend werden die Änderungen des Bebauungsplanes, soweit sie die Planzeichnung betreffen, in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Änderungen der "Textlichen Festsetzungen" werden daran anschließend ebenfalls beschrieben und begründet.



**Abbildung 3:** Bebauungsplan "Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt" mit Kennzeichnung der Änderungen in der Planzeichnung

### 4.1 Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die ursprünglich für eine Befahrbarkeit und Wendemöglichkeit für Sattelzüge dimensionierte öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes kann, nachdem die Interessenten für die Grundstücksflächen inzwischen bekannt sind, reduziert werden. Es handelt sich um kleinere Betriebe, die eine regelmäßige Andienungsmöglichkeit mit großen Fahrzeugen nicht benötigen.

Mit der Verringerung der Verkehrsfläche sind Einsparungen bei den Erschließungskosten und eine geringfügige Vergrößerung der Gewerbeflächen verbunden.

Die Reduzierung der Verkehrsfläche im Nordosten des Plangebietes wird deshalb als sinnvoll erachtet, da zukünftig nur noch eine KFZ - Zufahrt bis zur Trafostation erforderlich ist. Die Weiterführung der Verkehrsfläche soll lediglich als Fuß- und Radweg mit Anschluss an das bestehende Netz erfolgen. Die dadurch entfallende Verkehrsfläche wird als kleinere öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### 4.2 Änderung: "Öffentliche Grünfläche" in "Private Grünfläche"

Am westlichen Ende des Wendehammers in der Ludwig Wolker Straße befindet sich ein Privatgrundstück (MI) mit einer dahinterliegenden "öffentlichen Grünfläche". Diese liegt unterhalb einer Elektrofreileitungstrasse. Seitens des angrenzenden Grundstückseigentümers besteht Interesse, diese Fläche zu erwerben. Aus diesem Grund soll die Fläche zukünftig als private Grünfläche festgesetzt werden.

Aufgrund der teilweisen Lage der Fläche unter der Elektrofreileitung gelten die textlichen Festsetzungen 1.5.1 "Leitungsschutzstreifen – Elektrofreileitung" und 1.9.7 "Beachtung von Freileitungen beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" unverändert weiter. Der Betrieb und die Unterhaltung der Freileitung ist damit auch zukünftig uneingeschränkt gewährleistet.

# 4.3 Änderung: Leitungsrechte, Festsetzung von Retentionsmulden und Festsetzungen zur Retention von Oberflächenwasser auf privaten Grundstücksflächen

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde im Rahmen der Erschließungsplanung ein Konzept zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers<sup>2</sup> erarbeitet.

Das Konzept sieht einen gedrosselten Abfluss des Oberflächenwassers an den Enkenbacher Graben / Eselsbach vor. Dazu ist die Entwässerung des Plangebiets in einem modifizierten Trennsystem mit Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahen durch Rückhaltung bzw. Zwischenspeicherung des Niederschlagwassers vorgesehen. Sowohl im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen ("Verkehrsbegleitgrün") als auch im Bereich der mit "AF" gekennzeichneten festgesetzten Ausgleichsfläche ist in Form kaskadierend angeordneter Mulden ein Retentionsvolumen von ca. 180 qbm zu schaffen. Im Bebauungsplan werden dazu entsprechende Flächen festgesetzt.

Die Festsetzung und Anlage der Retentionsmulden nimmt nur geringe Flächenanteile der Ausgleichsfläche in Anspruch. Die Funktion der Ausgleichsfläche zur landschaftlichen Einbindung sowie zur Aufwertung ökologischer Funktionen und als Standort für CEF Maßnahmen zum Schutz von Eidechsen wird dadurch nicht beeinträchtigt.

<sup>2</sup> Erläuterungsbericht: Erschließung "Dienstleistungspark an der L 395" in der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn, OPB Projekt: Nr. 22288, erstellt durch: Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Kaiserslautern, 18.04.2016

WSW & Partner GmbH - Hertelsbrunnenring 20 - 67657 Kaiserslautern - Tel. (0631) 3423-0 - Fax (0631) 3423-200

Da der Oberflächenwasserabfluss aus dem zukünftigen Baugebiet aufgrund der zu erwartenden Versiegelung dennoch über dem der derzeitigen Werte liegen wird, ist zusätzliches Retentionsvolumen auf den einzelnen Grundstücken im Gewerbegebiet zu schaffen.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass auf den privaten Grundstücksflächen jeweils ein Retentionsvolumen von 40 l / qm geschaffen werden muss. Die Festsetzung erfolgt in Form einer Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz RLP.



Abbildung 2: Bebauungsplan "Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt, 1. Änderung"

### 5 Änderungen von textlichen Festsetzungen

Neben den in Kap. 4 beschriebenen Änderungen in der Planzeichnung, die auch in den textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag finden, beinhaltet die 1. Änderung des Bebauungsplanes auch eine Änderung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen innerhalb des festgesetzten "eingeschränkten Gewerbegebietes".

### 5.1 Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Zulässigkeit von "Betrieben des Beherbergungsgewerbes" im eingeschränkten Gewerbegebiet bisher ausgeschlossen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen entsprechende Betriebe zukünftig zugelassen werden.

Damit soll ermöglicht werden, dass kurzzeitige Übernachtungsmöglichkeiten z. B. für Handlungsreisende oder Rad / Wandertouristen geschaffen werden können. Wohnnutzungen, die auf längere Dauer angelegt sind (z. B. die Errichtung eines Boardinghauses) oder Nutzungen als Ferienwohnungen / -Hotel sind im Gewerbegebiet nicht zugelassen. Auf die Erforderlichkeit der

Beachtung der DIN 4109 (Schallschutz im Wohnungsbau) wird – unabhängig von der Lage des Vorhabens im Gewerbegebiet - hingewiesen. (vgl. Textfestsetzung 1.4 und "Hinweise")

### 6 Belange des Landschafts- und Umweltschutzes

Die Belange des Landschafts- und Umweltschutzes<sup>3</sup> sowie die artenschutzrechtlichen Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Dienstleistungspark an der L 395" umfassend berücksichtigt.

Durch die dargestellten Änderungen sind keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter einschließlich des Menschen zu erwarten. Im Bebauungsplan wird eine weitgehend naturnahe Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers mit zeitverzögertem und erheblich gedrosseltem Abfluss in das nachfolgende Fließgewässer (Eselsbach) festgesetzt.

Die Anlage von Retentions-/ Versickerungsmulden innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche beeinträchtigt deren Funktion nicht sondern kann vielmehr zu einer Anreicherung der Biotopstrukturen beitragen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird auch durch die geplanten Änderungen weder vorbereitet noch begründet.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von einer erneuten Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auf den Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Untersuchung zum ursprünglichen Bebauungsplan und dessen Ausgleichskonzept wird vollinhaltlich verwiesen.

Von der Möglichkeit der Nicht-Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht.

### 7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche verkehrliche Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt nach wie vor über die nach Abstufung zur Gemeindestraße vorhandene Hauptstraße (ehemals L 395) und über eine kurze Stichstraße in das Gewerbegebiet. Das Mischgebiet wird ebenfalls überwiegend direkt von der Hauptstraße erschlossen. Einzelne Grundstücke des Mischgebiets können von der Ludwig Wolker Straße erschlossen werden.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über bestehende bzw. im Rahmen der Erschließung herzustellende Netze sichergestellt. Teilweise sind zusätzliche Leitungen (Kanal) erforderlich, die sofern diese nicht im öffentlichen Raum liegen, durch Festsetzung von Leitungsrechten gesichert werden. Die aus dem Konzept zur Oberflächenwasserbehandlung resultierenden Erforderlichkeiten (z. B. Schaffung von öffentlichen und privaten Retentionsmaßnahmen) werden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Vgl. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan "Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt" erstellt durch WSW & Partner, Kaiserslautern, Dezember 2014