

Vorentwurf

Ortsgemeinde Alsenz
Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land
Donnersbergkreis

**Bebauungsplan „Gerbersrech“
im Regelverfahren**

Aufgestellt: Rockenhausen, im März 2026

Auftraggeber : Klein Alsenz Immo GmbH
Andreas Klein
Dr.-Heinrich-Bohley-Straße 7
Alsenz

Projekt : Ortsgemeinde Alsenz
Bebauungsplan „Gerbersrech“

Erstellt durch : mb.ingenieure GmbH
B.Sc. Soha Hussain (zuständige Projektbearbeiterin)
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

Beilage	Bezeichnung	Blatt Nr.
1.0	Bebauungsplan	1.01
2.0	Begleitheft zum Bebauungsplan Textliche Festsetzungen Begründung mit integriertem Umweltbericht (wird ergänzt)	

Ortsgemeinde Alsenz
Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land
Donnersbergkreis

Bebauungsplan „Gerbersrech“
im Regelverfahren

2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen und
Begründung mit integriertem Umweltbericht

Planungshoheit:

Entwurfsverfasser:

.....
K. Wänke, Ortsbürgermeisterin Alsenz

.....
mb.ingenieure GmbH,
Rockenhausen im März 2026

Beilage 2.0 - Begleitheft zum Bebauungsplan

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- A 9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- A 10. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen/-leitungen
- A 11. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- A 12. Öffentliche und Private Grünflächen
- A 13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- A 14. Fläche für die Wasserwirtschaft

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern

C Hinweise

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 5. Brandschutz / Trinkwasser
- C 6. Sonstige Unklarheiten
- C 7. Erdwärme
- C 8. Siedlungsentwässerung
- C 9. Kampfmittel
- C 10. Artenschutz

D Anhang zum Satzungstext

Pflanzliste

E Begründung

- E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen – Planungsanlass
- E 2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- E 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bodenschutz nach § 1a BauGB
- E 4. Planinhalte und Abwägung
- E 5. Flächenangaben
- E 6. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan
- E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

F Umweltbericht (wird noch ergänzt)

- F 1. Einleitung
- F 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- F 3. Zusätzliche Angaben
- F 4. Zusammenfassung

G Zusammenfassende Erklärung (wird noch ergänzt)

- G 1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens
- G 2. Verfahrensablauf
- G 3. Ergebnis der Abwägung

Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan „Gerbersrech“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB bekannt gemacht am 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung (BGBl. S. 4147) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

- a. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird ein „**Gewerbegebiet**“ (**GE**) gemäß **§ 8 BauNVO** festgesetzt, welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.
- b. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 8 Abs. 2 BauNVO:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- c. Nach § 1 Abs. 5 wird für das Plangebiet festgesetzt, dass die allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ im Baugebiet unzulässig ist.
- d. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für das Plangebiet festgesetzt, dass die Ausnahme im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wie „Vergnügungsstätte“ im Baugebiet unzulässig sind.
- e. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) im Baugebiet allgemein zulässig sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung für die Bereiche **GE** wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
 - Grundflächenzahl : **0,8 (GRZ)**
 - **Geschossflächenzahl** : **wird bis zur 2. Offenlage ergänzt**
 - Zahl der Vollgeschosse : **II**

- b. Die maximale **Firsthöhe** wird im Baugebiet mit **7,50 m** ab dem festgelegten unteren Bezugspunkt festgesetzt.
- c. Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten First bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.
- d. Als unteren Bezugspunkt gilt die Höhe über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der Gebäudelinie zu ermitteln.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, ansonsten gelten die Abstandsregelungen nach § 8 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz. Die maximale Gebäudelänge beträgt bei der offenen Bauweise 50 m.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche baulichen Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- a. Gemäß Planeintrag wird eine öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des § 1 Abs. 3 LStrG mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 3,50 m festgesetzt und entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde dimensioniert.

- b. Gemäß Planeintrag wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt.

A 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a. Die nicht überbauten sowie nicht für zulässige Nutzungen (z. B. Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen und Nebenanlagen) befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, mit heimischen und standortgerechten Laub- bzw. Obstbäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- b. Alle nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen
- c. Flächenhafte Kies- / Schotter- / Splitt- oder sonstigen vollflächigen Steinbelägen mit und ohne Vlies oder Folie sind unzulässig. Artenarme, flächige Steinschüttungen mit wenig oder ohne Bepflanzung, sowie Kunstrasen und sonstige artenarme Oberflächen, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz oder Aufenthaltsbereich (z.B. Terrasse) dienen, sind nicht erlaubt.
- d. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- e. Als **Ausgleichsmaßnahme A1** ist je 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm II. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese können in den anzupflanzenden Strauchstrukturen integriert werden.
- f. Zu dem Bauantrag bei der späteren Bebauung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen und Bepflanzungsmaßnahmen dargestellt werden.

A 8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25 a BauGB)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal in die Planstraße abgeleitet. Das anfallende

Oberflächenwasser auf den Grundstücken wird über den seitlichen Entwässerungsgraben entlang der Straße abgeleitet.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden wird ein entsprechendes Baugrundgutachten empfohlen.

Als dezentrales Rückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken ist ein Volumen von 50 l/ m³ abflusswirksamer Fläche bereitzustellen. Das Volumen kann durch Rasen- / Erdbecken, unterirdische Speicherblöcke, Dachbegrünungen, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Ab- und Überläufe der privaten Regenwassersysteme sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Der Systemablauf zur Entleerung des Rückhaltevolumens muss auf 0,1 bis 0,6 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche gedrosselt werden. Eine Entleerung innerhalb von 48 Stunden muss gewährleistet sein, sodass das Volumen für nachfolgende Regenereignisse wieder vollständig zur Verfügung steht. Ein ungedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser von den Grundstücken ist auch im Bauzustand zu vermeiden. Hierzu sind entsprechende Vorkehrungen (Mulden / Wälle) zu treffen.

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

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen bis zu 5,00 m Höhe erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. Ebenfalls sind Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder im privaten Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 4,00 m ab anstehendem Boden gemessen zulässig. Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften der LBauO.

A 10. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet können unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telefon) befinden, die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen

Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorger überbaut werden.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf den Grundstücken verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

A 11. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m Nr, 21 BauGB)

Zur Sicherung der bestehende Grabenverrohrung ist im Bebauungsplan eingetragene Fläche „GFL“ für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers zu belasten. Die Flächen sind von Bebauung und Bewuchs freizuhalten. Beidseitig ist ein Schutzstreifen von jeweils 5,00 m (insgesamt 10,00 m) zu berücksichtigen.

Hinweis:

Die im Bebauungsplan dargestellten geplanten und bestehenden Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Leitungsführungen aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

A 12. Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Planeintrag werden die Grünflächen als private Grünflächen festgesetzt.

A 13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Gemäß Planeintrag sind die eingetragenen Flächen entsprechend zu erhalten und zu schützen sowie bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von 0°—45° zulässig.

b. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² und einer Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern

a. Lagerflächen sind so anzulegen, dass sie von außen nicht einsehbar sind und müssen mit geeigneten Sichtschutzmaßnahmen versehen werden. Die Höhe der Lagerflächen für temporäre Aufschüttungen oder Lagermaterial darf dabei nicht höher als 3,00 m vom betragen.

b. Die Grundstücke können eingefriedet werden. Im Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Einfriedungen aus Baustoffen nur bis zu einer max. Höhe von 1,25 m über Oberkante (OK) Straße zulässig, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Erschließungsstraße gewährleistet ist. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen, soweit sie nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, bis 2,0 m OK Gelände eingefriedet werden. Einfriedungen sind im Pflanzstreifen (private Grünfläche) ausschließlich entlang der Grenze zu den angrenzenden Baugrundstücken zulässig.

- c. Flächenhafte Kies- / Schotter- / Splitt- oder sonstigen vollflächigen Steinbelägen mit und ohne Vlies oder Folie sind unzulässig. Artenarme, flächige Steinschüttungen mit wenig oder ohne Bepflanzung, sowie Kunstrasen und sonstige artenarme Oberflächen, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz oder Aufenthaltsbereich (z.B. Terrasse) dienen, sind nicht erlaubt.
- d. Innerhalb der Stellplatzanlagen ist die Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen gemäß Pflanzenliste zu gliedern. Für jeweils vier Stellplätze ist ein Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzenliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen
- e. Die landespflegerischen Maßnahmen sind entsprechend zu berücksichtigen.

C Hinweise

C 1. Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange 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, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe
Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE
4. Sollten 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.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

C 2. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

C 3. Baugrund / Radon

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen. Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit Baugrunderkundung für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genauere Schichtenaufbau in Abhängigkeit von der Berechnung festzulegen.

Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft aufweist. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumlufte von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

C 4. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer / Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke unterirdisch verlegt. Die Anschlussleitungen stehen unter elektrischer Spannung und sind in der Planurkunde nicht dargestellt.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen sowie das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Anschlussleitungen zu klären, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der „Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zu den Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

C 5. Brandschutz / Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.

C 6. Sonstige Unklarheiten

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land empfohlen.

C 7 Erdwärme

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis bedarf.

C 8 Siedlungsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Schmutzwasserkanal in der Planstraße zugeführt. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird über den seitlich entlang der Straße verlaufenden Entwässerungsgraben abgeleitet.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden wird ein entsprechendes Baugrundgutachten empfohlen. Gemäß den Bestimmungen des § 28 LWG sind die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen soweit sie in einer bisherigen Erlaubnis nicht berücksichtigt sind. Empfohlen wird eine dezentrale Bewirtschaftungsform, d.h. anfallendes, nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann gesammelt (z.B. in Zisternen) werden und als Brauchwasser genutzt werden oder sollte vor einer Ableitung breitflächig über die belebten Bodenzonen zur Versickerung gebracht werden und /oder in Geländemulden zurückgehalten werden. Die Versickerung darf lediglich von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Bodens erfolgen, eine direkte Einleitung in den Untergrund ist nicht zulässig. Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist getrennt abzuleiten. Bei der Herstellung von privaten Straßen, Zufahrten, Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

C 9. Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschl. Bewertung oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

C 10. Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände“ (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe o.ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

Im Plangebiet sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen zu installieren.

Ergänzend ist auf den § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)- Nestschutz hinzuweisen. Dieser gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden. Insbesondere ist gemäß § 24 Abs. 3 vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätten oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätte, wie Fledermausquartiere, Schwalben-, Saatkrähen oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Alsenz, den

Für die Ortsgemeinde

.....
K. Wänke, Ortsbürgermeisterin

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.

D Anhang zum Satzungstext

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-) Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

Bäume

- Hochstämme I. Ordnung sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Hochstämme II. Ordnung sind im Mindestabstand von 8,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Laubbäume): 2 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Obstbäume): 2 x verpflanzt, STU 10 - 12 cm
- Baumpflanzungen sind mittels Dreibock und ggf. geeigneten Verbisschutz zu sichern

Sträucher

- Mindestpflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 3 - 5 Triebe, H 100 - 125 cm

Saatgut

- Als Saatgut ist zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) mit dem Begrünungsziel „Grundmischung“ zu verwenden.

◆ **Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)**

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edel-Kastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Trauben-Eiche	(Quercus robur)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)

◆ **Bäume 2. Ordnung**

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)

Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

◆ **Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour
- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella
- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne
- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

◆ Saatgut

Als Saatgut ist ausschließlich zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) zu verwenden.

Beispiele für Baum- und Straucharten mit lärmindernder Wirkung:

Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn und Rotbuche.

Sträucher: Wolliger Schneeball, Hasel und Holunder.

Beispiele für Baum- und Straucharten mit staubbinder Wirkung:

Bäume: Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Rosskastanie, Schwarzerle, Birke, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Stieleiche, Salweide und Sommerlinde.

Sträucher: Hasel, Zweigriffliger Weißdorn und Holunder.

Gehölze zur Anpflanzung an Grabenränder:

Haselnuss	(Corylus avellana)
Salweide	(Salix caprea)
Korbweide	(Salix viminalis)
Ohrweide	(Salix aurita)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Wasserscheeball	(Viburnum opulus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Feldahorn	(Acer campestre)
Feldulme	(Ulmus campestris)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Pfaffenhüttchen	(Euonymus europaeus)

E Begründung

E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen - Planungsanlass

In der Ortsgemeinde Alsenz wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerbersrech“, (A = ca. 0,81 ha) im Regelverfahren beabsichtigt, um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Errichtung und den Neubau von Bürogebäuden und einer Lagerhalle zu ermöglichen. Daher wird ein entsprechendes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, um das Vorhaben zu ermöglichen. Auf dem Flurstück-Nr.1368 sind bereits Bestandsgebäude und Aufschüttcontainer aufzufinden, die aktuell gewerblich genutzt werden. Allerdings sollen die Bestandsgebäude teilweise abgerissen werden und die Neuerrichtung von einem Bürogebäude und Lagerhalle erfolgen. In westlicher Richtung wird das Flurstück von einer älteren Gehölzfläche aus Nadel- und Laubbäumen eingefasst. In östlicher Richtung sind Grünlandflächen und Streuobstwiesen aufzufinden. Verkehrstechnisch angebunden wird das Grundstück über den aktuell bestehenden Wirtschaftsweg (Flurstück-Nr. 1377 tlw.), der im Rahmen des B-Plans als öffentliche Verkehrsfläche umgenutzt und in Zukunft ausgebaut werden soll, um eine ordnungsgemäße Erschließung des Grundstückes sicherzustellen. Parallel zum Wirtschaftsweg führt ein entsprechender Graben, zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Gemäß dem Katasterauszug ist östlich und westlich vom Grundstück ein vorhandener Graben aufzufinden. Im Bereich des Baufeldes quert allerdings eine Grabenverrohrung, die entsprechend in der Planurkunde nachrichtlich übernommen wurde und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt wurde.

Darüber hinaus wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel von nachfrageorientierten Nutzungs-, Parzellierungs- und Bebauungsmöglichkeiten sowie eine angepasste Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der Geländemorphologie verfolgt. Außerdem soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine bedarfsgerechte Erschließung ermöglicht werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der weiteren Fortschreibung des Flächennutzungsplans der neuen Fusion der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land teilweise entsprechend zu berichtigen und anzupassen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst entsprechend der aktuellen Katasterdaten die Flurstücks-Nummern 1368 sowie 1377 teilweise entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde sowie des Vorhabenträgers, der Flächenverfügbarkeit, den Katastergrenzen und den angrenzenden Nutzungsstrukturen. Relevante und attraktive Baulandkapazitäten innerhalb der Ortslage, welche kurzfristig aktiviert werden könnten, stehen nicht zur Verfügung.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- nachfrageorientierte Nutzungs-, Parzellierungs- und Bebauungsmöglichkeiten,
- funktionsgerechte und flächensparende Erschließung unbebauter Ortsteile sowie

- angepasste Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der Geländemorphologie.

Aus der vorgenannten Planungsabsicht wird für die Ortsgemeinde Alsenz ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB abgeleitet. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Plangebietes soll sich in die gewerblich genutzte Bestandssituation der angrenzenden Bereiche und wie im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche einfügen und eine nachhaltige Gebietsentwicklung ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren (zweistufiges Verfahren) gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Dem Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB eine städtebauliche Begründung und ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Der Bebauungsplan bedarf nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB beizufügen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausarbeitung des Umweltberichtes wurden die mb.ingenieure GmbH, Rockenhausen beauftragt.

E 2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gerbersrech" umfasst entsprechend den Katasterdaten die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 1368 und 1377 (teilweise) entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde sowie der Flächenverfügbarkeit. Zudem werden u.a. die angrenzende Bebauungsstruktur, die Nutzungsstruktur im Plangebiet, die topographischen Gegebenheiten, die Katastergrenzen und vorhandenen Zäsuren berücksichtigt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,81 ha.

E 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bodenschutz nach § 1a BauGB

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel (nach Fusion Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land) ist der räumliche Geltungsbereich derzeit im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Der Wirtschaftsweg bzw. die geplante Zufahrt ist im aktuellen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Die geplante Fläche wird im vorliegenden Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ (GE) entwickelt. Allerdings ist die geplante Straßenverkehrsfläche im ist im Rahmen der weiteren Fortschreibung des Flächennutzungsplans der neuen Fusion der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land entsprechend zu berichtigen und zu übernehmen.

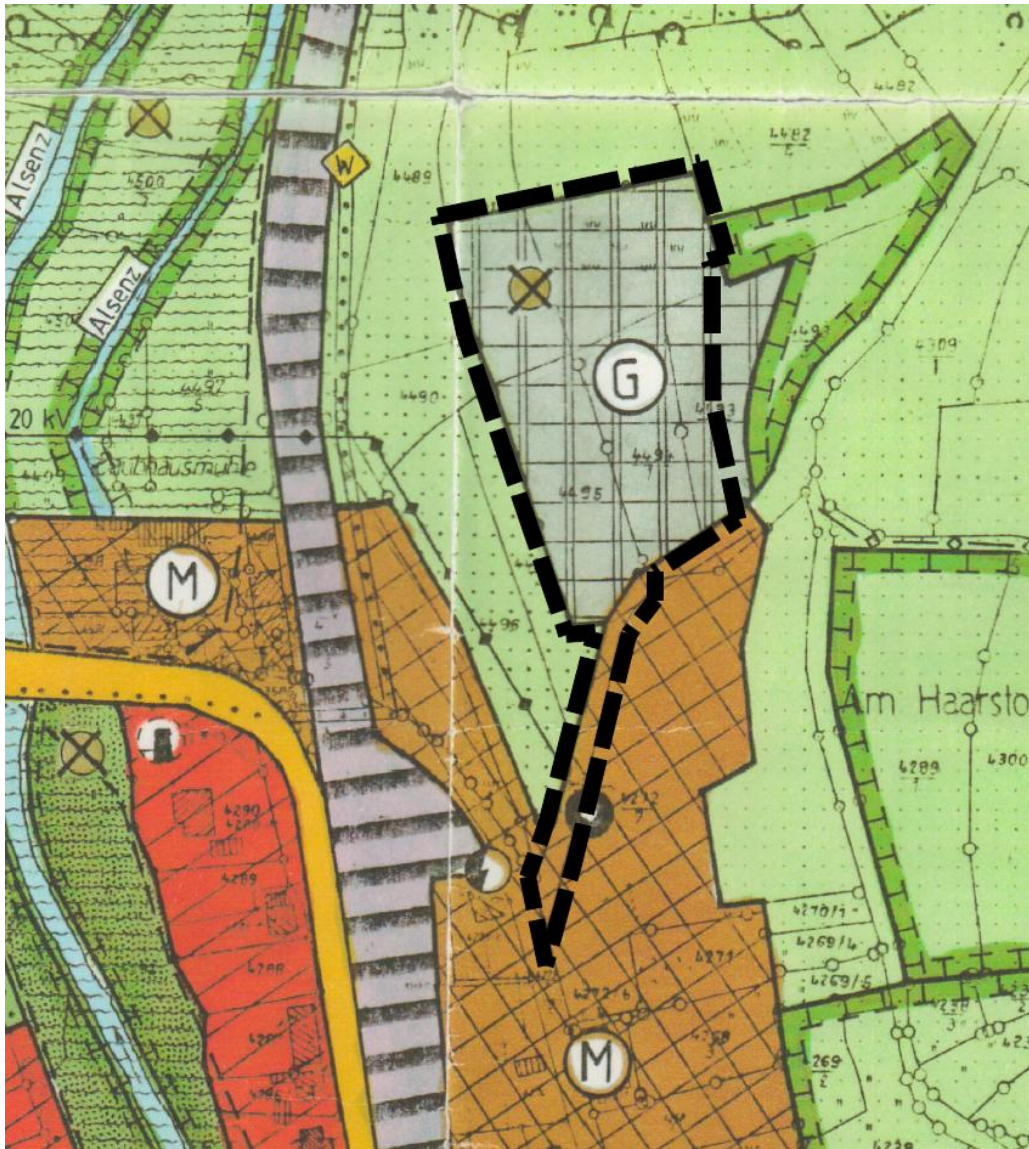


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Alsenz Obermoschel

E 4. Planinhalte und Abwägung

E 4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Entwicklung des Baugebietes, das sich in den bebauten räumlichen Zusammenhang des Umfeldes einordnet, wird ein „Gewerbegebiet“ im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für das Plangebiet festgesetzt, dass die Ausnahme im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wie „Vergnügungsstätte“ im Baugebiet unzulässig sind. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) im Baugebiet allgemein zulässig sind.

Mit diesen Nutzungen werden immissionsschutzrechtliche Bedenken, ein erhöhter Quell- und Zielverkehr sowie eine umfangreiche Bewerbung verbunden, die auch zur Störung der Nachtruhe

im Gewerbegebiet sowie in den angrenzenden Strukturen führen könnten. Zudem können mit diesen Nutzungen ortsuntypische Baukubaturen verbunden sein, die sich am Ortsrand nachteilig auf die Wahrnehmung des Ortsbildes auswirken können.

E 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation, dem Entwicklungswillen der Gemeinde und landschaftspflegerischen Erfordernissen (vermindertes Höchstmaß der GRZ im Sinne des Bodenschutzes, Einschränkungen der Bauhöhe im Sinne des Landschaftsbildes) ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt maximal 7,50 m ab dem festgelegten unteren Bezugspunkt. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Bezüglich der Geschossflächenzahl wird bis zur 2. Offenlage eine Festsetzung mit aufgenommen.

E 4.3 Bauweise

Im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt, die eine Hauslänge von maximal 50 m zulässt

E 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zur Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung weitgehend offen formuliert, das heißt es sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, jedoch nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (u.a. Carports, Garagen, überdachte Stellplätze, etc.). Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zum besseren Verständnis wird angemerkt, dass Stellplätze als bloße Abstellflächen von Kraftfahrzeugen definiert werden, Carports als überdachte Stellplätze (ohne Seitenwände) jedoch offene Garagen im Sinne der rheinlandpfälzischen Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung vom 13.07.1990) darstellen und mit „geschlossenen“ Garagen (mit Seitenwänden) gleichzusetzen sind.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, deren Flächenumfang durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) ausreichend geregelt ist und die einen untergeordneten Charakter gegenüber Hauptgebäuden aufweisen müssen, wird nur die zulässige Geschossigkeit (max. ein Geschoss) im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

E 4.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für eine gesicherte öffentliche bzw. verkehrstechnische Erschließung im Plangebiet wird eine öffentliche Verkehrsfläche zur Anbindung ding an das Grundstück festgesetzt. Verkehrstechnisch erschlossen wird das Baugebiet über die von der „Hauptstraße“ abgehenden Straße in östlicher Richtung, welche eine Straßenbreite von 3,50 m aufweisen soll.

Zur Erschließung des Gewerbegebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Die Dimensionierung ist für den zu erwartenden Anlieger- und Lieferverkehr ausreichend und entspricht einer einstreifigen Erschließungsstraße gemäß den einschlägigen Richtlinien. Begegnungsverkehr ist unter gegenseitiger Rücksichtnahme möglich. Aufgrund der örtlichen Topographie, insbesondere einer einseitigen Böschung mit anstehendem Felsen, bestehen seitlich eingeschränkte Ausweichmöglichkeiten, sodass eine angepasste Fahrweise erforderlich ist. Parallel zur Straße verläuft ein Entwässerungsgraben zur ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers. Damit wird den wasserwirtschaftlichen Anforderungen Rechnung getragen und eine funktionale Trennung zwischen Verkehrsfläche und angrenzenden Flächen gewährleistet.

Zusätzlich ist ein Wirtschaftsweg vorgesehen, der von der Erschließungsstraße abzweigt. Dieser dient der land- bzw. forstwirtschaftlichen Erreichbarkeit angrenzender Flächen und gewährleistet deren weiterhin ordnungsgemäße Bewirtschaftung.

E 4.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Planbereich können sich, vor allem nach der Erschließung des Gewerbegebietes, unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung befinden, die insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung zu berücksichtigen sind, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Die Aufnahme dieser textlichen Festsetzung soll vor allem auf aktuelle Sicherheitsbelange für die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen hinweisen und die Belange der verschiedenen Versorger ausreichend städtebaulich zu würdigen. Gemäß dem Planeintrag wurde nachrichtlich die Grabenverrohrung auf dem Flurstück mitberücksichtigt. Hierbei ist zu beachten, dass ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von insgesamt 10,00 m zu berücksichtigen gilt.

E 4.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange wird planbegleitend ein Umweltbericht basierend auf einem Fachbeitrag Naturschutz erarbeitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 zu äußern.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung hat die hinzuziehende Bevölkerung die typischen Beeinträchtigungen (Gerüche, saisonale Staubbelastungen) hinzunehmen. Zudem wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild neu geprägt und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft entwickelt.

Mit dem Planvorhaben sind voraussichtlich folgende landschaftspflegerische Eingriffe zu verbinden:

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung:

Hinweis: Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird bis zur 2. Offenlage ergänzt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die nachfolgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt, die den verursachten Eingriff vollumfänglich kompensieren soll ***(Weitere Maßnahmen werden noch ergänzt bis zur 2. Offenlage):***

Hinweis:

Für die Grenzabstände der Bepflanzung wird auf das Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz verwiesen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzenliste zu entnehmen.

Zusammenfassend sichert der Bebauungsplan die Umsetzung folgender Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Vergnügungsstätte, Tankstellen) im Plangebiet
- Vermeidung der Eingriffe in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der GRZ unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 17 BauNVO und der GRZ_{max} unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zu Kulturlandschaft (Offenland)
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen) und eines privaten Pflanzgebotes
- Extensive Entwicklung der Fläche für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser als naturnaher Retentionsraum durch Bepflanzung
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen
- Ortsrandeingrünung

E 4.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die textliche Festsetzung soll insbesondere bei der Herstellung des erforderlichen öffentlichen Verkehrsraumes die Belange des Erschließungsträgers (Ortsgemeinde) sichern, um ggf. erforderliche bautechnische Erfordernisse (u.a. Anböschungen des Straßenkörpers) umsetzen zu können.

E 4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur gestalterischen Definition des Plangebietes und Konkretisierung der städtebaulichen Gestalt werden im Sinne des § 88 LBauO Rheinland-Pfalz diverse bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine städtebauliche Integration des Baugebietes in die bestehende Nachbarschaft erlauben und gleichzeitig offene Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen schaffen sollen. Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden zulässige Dachformen und Dachneigungen abschließend festgesetzt.

Zudem erfolgen gestalterische Festsetzungen als wesentliche Merkmale der Gebäudegestaltung auf Basis der Ermächtigungsgrundlage LBauO nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde.

E 5. Flächenangaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,81 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% des Brutto- baulandes
1. Bruttofläche	8.120 m²	ca. 100,00 %
2. Nettobauland Gewerbegebiet GRZ 0,8	4.087 m² 3.270 m ²	50,33 % 40,27 %
3. Verkehrsflächen	432 m²	5,32 %
4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg	18 m²	0,22 %
5. Private Grünfläche	2.636 m²	32,46 %
6. Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“	469 m²	5,78 %
7. Geh-, Fahr -und Leitungsrecht (Grabenverrohrung)	487 m²	6,00 %

Hinweis: Durch Überlagerung und Rundung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert knapp 100 %.

Die o.g. Flächenermittlung beruht auf den vorliegenden Plangrundlagen und hat einen orientierenden Maßstab zur Bewertung des Planverfahrens. Bei einer abschließenden Flächenermittlung gelten die Flächenangaben der Katastervermessung.

E 6. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan

Umweltbericht

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes gemäß § 2 Abs.4 BauGB i.V.m. § 2a Abs. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird durch die mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen erarbeitet und bis zur 2. Offenlage entsprechend vorgelegt.

E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31. Januar 1994, in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
- **TA-Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), in der derzeit gültigen Fassung

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.