

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**INHALT**

1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
5. VERKEHRSFLÄCHEN
6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
7. VERSORGUNGSFLÄCHEN, LEITUNGSFÜHRUNGEN
8. GRUNSTÜCKSGESTALTUNG, GRÜNFLÄCHEN, BEPLANZUNG
9. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAULICHE GESTALTUNG
10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
11. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

**1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

- 1.1 Das Baugebiet liegt südwestlich der Ortslage Hoppstädten-Weiersbach.
- 1.2 Das Baugebiet umfaßt in der Gemarkung Hoppstädten Teile der Flur 16 und 17. Es hat die Bezeichnung „Industriegebiet II“.
- 1.3 Die Begrenzung des Baugebietes ist in der Planurkunde mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Der räumliche Geltungsbereich ist gegliedert in zwei Teilbereiche:

Bereich I : (GEe) Eingeschränktes Gewerbegebiet

Bereich II: (GI) Industriegebiet

2.1 BEREICH 1
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
gem. § 1 Abs. 4 und § 8 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe,
- und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Lagerhäuser und Lagerplätze, sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
allgemein zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden und somit nicht zulässig sind.

2.2 BEREICH 2
Industriegebiet (GI)
gem. § 9 BauNVO

Der mit Ziffer 2 gekennzeichnete Plangebietsbereich kann als un-
eingeschränktes Industriegebiet (GI) genutzt werden. Industriegebiete (GI)
dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise werden zugelassen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig:

Im Bereich 2 (GI) wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohngebäuden für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausgeschlossen, entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem in der Planzeichnung mit GI* gekennzeichneten Industriegebiet ausschließlich Lagerplätze zulässig sind.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16, 17 BauNVO)

Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl, Baumassenzahl (§ 16 – 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Bereich I: Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

| Vollgeschosse (Z) | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschosflächenzahl (GFZ) |
|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| II | 0,6 | 1,8 |

Bereich II: Industriegebiet (GI)

| Grundflächenzahl (GRZ) | Baumassenzahl (BMZ) |
|---------------------------|------------------------|
| 0,8 | 10 |

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 LbauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

Bereich I:

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird eine max. Wandhöhe von 11,00 m festgelegt.

Bereich II:

Für das Industriegebiet (GI) wird eine max. Traufhöhe von 10,00 m festgelegt.

Sollten höhere Industriegebäude, die dem betrieblichen Ablauf dienen bzw. als zusätzliche betriebliche Einrichtungen benötigt werden (z.B. Hochregal, Silo, Schornstein etc.), erforderlich sein, so können diese nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise mit Zustimmung des Gemeinderates zugelassen werden.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Bauweise

Als Bauweise wird im Bereich 1 – eingeschränkter Gewerbegebiet „GEe“ die offene Bauweise festgesetzt und im Bereich 2 – Industriegebiet „GI“ die abweichende Bauweise (a) festgelegt, d.h.: zulässig sind Gebäude –analog zu offener Bauweise mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung. Flächen für Feuerwehrumfahrten sind freizuhalten.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind Erschließungsstraßen und Gehwege. Die angegebenen Breitenmaße bei den Verkehrsflächen sind bindend.

6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

6.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Frischwasser und Abwasser dienen, sind allgemein zulässig; auch soweit für sie keine besondere Flächen ausgewiesen sind.

6.2 Garagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Anlagen und Vorkehrungen für Lärmschutz zulässig. Wobei festgesetzt wird, daß die Ein- und Ausfahrten der Garagen in der „Lärmschutzfläche“ nur zur südwestlich angrenzenden Baufläche orientiert sein dürfen.

Garagen mit direkter Zufahrt zu Straßen müssen folgende Abstände zu den Straßenbegrenzungslinien haben:

| | |
|------------------|---------|
| Garagen für PKW: | 5,00 m |
| Garagen für LKW: | 20,00 m |

6.3 Stellplätze

Auf jedem Betriebsgrundstück muß genügend Parkplatzfläche für Besucher und Betriebsangehörige ausgewiesen und nutzbar ausgebaut werden

Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Sie können darüber hinaus auch vor der straßenseitigen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit im Straßenraum dadurch nicht behindert wird.

Der Versiegelungsgrad der Stellplätze und Lagerflächen ist möglichst gering zu halten. Als Belag zulässig sind beispielsweise wassergebundene Decken, weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine.

Im in der Planzeichnung mit GI* festgesetzten Industriegebiet ist auch eine vollflächige Versiegelung von Lagerflächen zulässig.

7. VERSORGUNGSFLÄCHEN, LEITUNGSFÜHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 – 14, 21 BauGB)

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie für Fernmeldeanlagen und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Über- und unterirdische Leitungstrassen dürfen die Verkehrswege kreuzen. Dabei ist bei überirdischen Querungen eine lichte Durchfahrtsbreite von mind. 5,00 m und eine lichte Durchfahrthöhe von 4,50 m zu gewährleisten.

8. GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG, GRÜNFLÄCHEN, BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 17 und 25 BauGB)

8.1 Größe der Grundstücke

Die Größe der Baugrundstücke richtet sich nach den Bedürfnissen der jeweiligen Betriebe. Diese werden daher je nach Erfordernis zu gegebener Zeit vermessen.

8.2 Auffüllung und Abtrag

Bei der Geländeanlegung (Auffüllung und Abtrag) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

8.3 Art der Bepflanzung

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich Laubbäume und standortheimische Gehölze zu verwenden (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag)

8.4 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und instandzuhalten, soweit sie nicht als befestigte Hof- und Parkflächen genutzt werden. Anpflanzungen in diesen Bereichen dürfen die für den Verkehr erforderliche Sicht nicht behindern.

9. FESTSETZUNG ÜBER DIE BAULICHE GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 6 LBauO)

9.1 Dachform

Zulässig sind geneigte Dächer, Sattel-, Pult-, und Flachdächer.

9.2 Werbeanlagen

Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude unterhalb der Traufen statthaft. Sie sind größtmäßig auf 5 % der Wandflächen zu beschränken.

9.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von Maschendraht-/Metallzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig; sie sind in Gehölzstreifen zu integrieren.

Im Bereich des Naheufers ist entlang der Grenze zwischen den Gewerbeflächen und der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) eine stabile Einfriedigung von mindestens 1,20m Höhe vorzunehmen.

Hinweis:

Die Gemeinde verpflichtet sich, diese Einfriedung auf den ihr gehörenden Parzellen vorzunehmen und Zugänge zum Uferbereich mit Tor- und Schrankenanlagen zu versehen.

9.4 Freiflächen- und Bepflanzungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Landespflegerische Maßnahmen im öffentlichen Bereich (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 BauGB, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzung bzw. Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB).

Verlust von Gehölzen:

Der vorhandene Querriegel aus Gehölzbewuchs (ehem. Baumschule) zwischen Industriestraße und dem Bahndamm wird entfernt. Der Verlust ist aufgrund des geringen Ausmaßes an anderer Stelle ausgleichbar.

Erhaltung schützenswerter Landschaftselemente:

Zwischen bebaubarer Fläche und dem Naheufer ist ein Pufferraum gem. der Planurkunde sicherzustellen. Der abgesenkte Auenbereich zur Nahe hin ist zu erhalten.

GESTALTERISCHE MASSNAHMEN

An den in der Planzeichnung angegebenen Punkten sind hochstämmige, standortgerechte großkronige Laubbäume in mind. 3 x v. Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Fisslerstraße erhält an den im Plan festgesetzten Stellen eine straßenbegleitende Baumreihe mit Stileichen.

Die Hochstämmige sollen mit einem Baumschutz versehen werden.

Ö4 Sickersmulde und Regenrückhalteraum

Zwischen Industriegebiet und der Nahe ist eine Sickersmulde anzulegen.

Das nicht behandlungsbedürftige und nicht nutzbare Niederschlagswasser ist getrennt zu fassen und über die Versickerungsmulde dem im Plan dargestellten Regenrückhalteraum zuzuleiten. Bei Bedarf sind Leichtstoffabscheider vorzuschalten.

Die Sickerungsmulde ist naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen und Sohlbreiten mit einem Längsgefälle von 1 – 2 Promill anzulegen. Die Ufer sind wechselseitig zu bepflanzen; die Möglichkeit einer Grabenreinigung muß gegeben sein.

Es erfolgt eine extensive Pflege der Wiesenflächen des Regenrückhalteraaumes (einschl. Gehölzsäume); keine Düngung, max. zweimalige Mahd im Jahr.

Die Sickersmulde endet in einem Feuchtbiotop, der als Regenrückhalteraum dient. Die Böschungen dieses Bereiches sind flach auszubilden. Die Sohle erhält eine mineralische Dichtung in einer Schichtstärke von mind. 25 cm.

Bei Starkregen oder nach lang anhaltendem Niederschlag entsteht ein zeitweiliger Einstau.

Für sämtliche Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt folgende Festsetzung:

Aufschüttungen und Abgrabungen in den Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 sind nur zur Anlage der Entwässerungsgräben zulässig. Dies gilt insbesondere für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Planums auf den angrenzenden Bauflächen

Ö5a Zwischen dem südlichen Siedlungsrand (zur Nahe hin) und der Sickersmulde parallel zur Nahe (Ö4) ist eine dichte Gehölzpflanzung vorzusehen. In einer Breite von mind. 5,00 m (soweit die festgesetzte Fläche schmaler ist entsprechend weniger) sind Bäume und Sträucher gemäß beiliegender Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages in mind. 2 x v. Qualität in einer Dichte von 1 Pflanze pro Quadratmeter zu pflanzen. Auf den übrigen Flächen dieses Streifens sind lockere Gehölzpflanzungen in gruppenweiser Verdichtung mit Pflanzdichten von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 3 Quadratmeter anzulegen.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume nach beiliegender Artenliste in mind. 3 x v. Qualität zu pflanzen.

Ö5b Im direkten Bereich des Steilufers an der Nahe ist eine bodenstabilisierende Pflanzung, entsprechend der im landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführten Artenliste, durchzuführen. Die übrigen Flächen sind ohne weitere Maßnahmen der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Die

vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, ein Rückschnitt zum Zweck wasserwirtschaftlicher Unterhaltungsmaßnahmen (Sicherung des Durchflusses) ist zulässig.

- Ö6 Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum gemäß beiliegender Artenliste in mind. 3 x v. Qualität und 16 – 18 cm Stammumfang neu zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Landespflegerische Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich Teil 2:

- E1: Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist durch Behinderung des Abflusses im Bachlauf zu vernässen und im übrigen der un gelenkten Sukzession zu überlassen.
- E2: Die in der Planzeichnung mit E2 gekennzeichnete Fläche ist als Wiese anzulegen. Auf max. 80 % der Fläche ist die Einsaat mit blumenreicher Regelsaatgutmischung vorzunehmen, auf mind. 20 % der Fläche ist auf Einsaat zu verzichten. Die Wiese ist als zweischürige Wiese zu nutzen, das Mähgut ist abzutransportieren. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten. Entsprechend der planerischen Darstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages sind in Reihen (Pflanzabstand mind. 10,00 m, Reihenabstand mind. 30,00 m) Hochstamm-Obstbäume oder Laubbäume gem. Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu pflanzen.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

- Gemäß Festsetzung Nr. 2.1 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Dies ist ggf. durch Vorlage von Immissionsprognosen nachzuweisen.
- Die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind vor Baubeginn deutlich im Gelände zu markieren.
- Der Uferbereich des Steilufers der Nahe darf nicht mit Baumaschinen befahren werden und ist während der Bauzeit in einer Breite von mind. 10,00 m durch einen Bauzaun als Bautabuzone abzugrenzen.
- Auf den Baugrundstücken sind bis zur Fertigstellung der Bauwerke Feuerlöschbecken anzulegen. Dies kann u.a. in Zisternen oder Mulden erfolgen. Das bereitzustellende Löschwasservolumen ist mit der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuklären.

11. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich 1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der zur Bahnlinie hin angrenzenden Grundstücke Nr. 665/123 u. 124/7 (außerhalb des Geltungsbereiches) festgesetzt.

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / ~~mit Wirkung vom~~ / ~~rückwirkend vom~~ in Kraft.

Ort: Hoppstädten - Weiersbach

Datum 17. APR. 2001

gez. Meiberg (Siegel)
(Ortsbürgermeister)

Anlage:

Gehölzartenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan „Industriegebiet II – 1. Änderung“, erstellt durch L.A.U.B. GmbH, Kaiserslautern, Jan. 1998

Im Auftrag der Gemeinde
Hoppstädten-Weiersbach

Bestandteil der ~~Anlage zur Satzung vom~~ 17. APR. 2001

Bachtler • Böhme + Partner
Kaiserslautern/bö

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift /
Fotokopie mit der vorgelegten Urschrift-Original

^{Bebauungsplan}
("Industriegebiet II - 1. Änderung".....)
wird hiermit amtlich beglaubigt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei VGV
Birkenfeld, Dienstgebrauch, erteilt.

Birkenfeld, den 24. April 2001

Verbandsgemeindeverwaltung

Birkenfeld/Nahe

Im Auftrag

Bend (Siegel)
VG-Amtmann / O. Amtmann



GEHÖLZARTENLISTEN**Baugebiet und darin enthaltene Pflanzflächen (Ö1 bis Ö6)****Bäume**

| | |
|---------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer Platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Feldulme | Ulmus minor |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Quercus robur | Traubeneiche |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix fragilis | Bruchweide |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Sträucher

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix aurita | Ohrweide |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix cinerea | Grauweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Dazu insbesondere auch auentypische Kletterpflanzen wie

| | |
|------------------|------------------|
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Humulus lupulus | Hopfen |

Ersatzmaßnahmen (E1 bis E3)

Als Einzelgehölze sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Mindestens mit einem Anteil von 50 %

Regional typische Hochstamm-Obstsorten (alte Sorten)

Maximal mit einem Anteil von 50 %

Acer campestre

Betula pendula

Carpinus betulus

Malus sylvestris

Prunus avium

Quercus robur

Sorbus aria

Sorbus aucuparia

Sorbus torminalis

Feld-Ahorn

Hänge-Birke

Hainbuche

Wild-Apfel

Vogel-Kirsche

Stil-Eiche

Mehlbeere

Eberesche

Eisbeere