

GEMEINDE HOPPSTÄDTEN-WEIERSBACH

BEBAUUNGSPLAN „NEUBRÜCKE WEST 1“

** Textliche Festsetzungen,
* Begründung und
* Zusammenfassung der
landespflegerischen Belange

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift +
Fotokopie mit der vorgelegten Urschrift-Original
(Bebauungsplan "Neubrücke West 1" der Gem.
Hoppstädten-Weiersbach, textl. Festl. u. Begr.)
wird hiermit amtlich beglaubigt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei FB2

Faukenthal - KVG Birkenfeld erteilt.

Birkenfeld, den 23. Juni 2006
Verbandsgemeindeverwaltung
Birkenfeld/Nahe
im Auftrag

Kämmerling
VG-Amtmann / O.-Amtsrat



**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 6 33 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net

Textliche Festsetzungen

Die Vorschlagslisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigelegt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO und § 19 BauGB**

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Zulässig sind
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.Gemäß §1 Abs.5 und 9 BauNVO werden Betriebe des Einzelhandels und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

- 2. **Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit Grenzabstand -analog zur offenen Bauweise-, jedoch ohne Längenbeschränkung.

- 3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubrücke West 1“ werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - 4.1.1 Die auf dem Baugrundstück entlang der Straßen mit "M1.1" gekennzeichnete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist zu 2/3 mit Stauden sowie durch eine Wieseneinsaat oder durch eine natürliche Krautsukzession zu begrünen. Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind hiervon ausgenommen.

Darüber hinaus sind entlang der B 41 an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten großkronige Laubbäume in 3x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemäß Vorschlagsliste Nr. 1 (siehe Anlage) zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können um einige Meter verschoben werden.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Es wird vorgeschlagen, eine Baumart durchgängig zu pflanzen.

- 4.1.2 Die in der Planzeichnung mit "M1.2" gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind als blütenreiche Saumstrukturen (Ruderalfluren oder kräuterreiche Wiesen) zu entwickeln. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.
- 4.1.3 Die restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu mindestens 20% der Grundstücksfläche, soweit nicht bereits durch Festsetzungen nach Nr. 4.1.1 bis 4.1.2 belegt, als Wiesenflächen anzulegen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. (Maßnahme "M1.3").¹
- 4.1.4 Gestaltungsempfehlung (Hinweis ohne Festsetzungscharakter): Es wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 20° Dachneigung zu mindestens 50 % ihrer Dachfläche zu begrünen (Maßnahme "M2").
- 4.1.5 Fensterlose Fassadenabschnitte sind ab einer Größe von 50 qm dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Vorschlagsliste Nr. 2 (siehe Anlage) zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 2,0 m eine Pflanze zu setzen und zu erhalten (Maßnahme "M2").
- 4.1.6 Das im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich dem Dachflächenwasser ist über offene Gräben den festgesetzten Mulden-Rigolenanlagen zuzuführen (Maßnahme "M3"). Nur soweit eine Ableitung über offene Gräben nicht möglich ist, darf die Ableitung des Wassers über Regenwasserkanäle in geführt werden. Überschüssiges Wasser aus den Mulden-Rigolenanlagen ist gegebenenfalls dem Traunbach zuzuleiten. Hierfür ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
- 4.1.7 Die mit "M5a" gekennzeichneten Grünstreifen entlang des geplanten Kreisels sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu 2/3 mit standortgerechten Stauden sowie durch eine Wieseneinsaat oder durch eine natürliche Krautsukzession zu begrünen.
- 4.1.8 Gestaltungsempfehlung (Hinweis ohne Festsetzungscharakter): Es wird empfohlen, die in der Mitte des geplanten Kreisels mit "M5b" gekennzeichnete Fläche dauerhaft mit standortgerechten Stauden zu begrünen.
- 4.1.9 Die in der Planzeichnung festgesetzten Mulden-Rigolenanlagen mit der Kennzeichnung "M6" ist durch Einsaat einer krautreichen Wiesenmischung naturnah zu gestalten. Die Böschungsoberkante ist zu ca. der Hälfte ihrer Länge einreihig mit Landschaftsgehölzen gemäß Vorschlagsliste 2 des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage) zu bepflanzen.

¹ Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus einem Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbe- und Technologiepark“ herausgelöst. Der landespflegerische Planungsbeitrag dieser ursprünglichen Planung (L.A.U.B. Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH, Kaiserslautern, Mai 1998) wird für die hier festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sowie die vorliegenden Pflanzlisten zugrunde gelegt.

- 4.2 Für die externe Kompensationsfläche werden folgende Festsetzungen getroffen:
- 4.2.1 Die in der Planzeichnung mit "M7" gekennzeichneten Fettwiesen sind zu Magerwiesen zu entwickeln (vgl. Abschnitt 5. Zuordnung). Die Wiesen sind zu mähen oder zu beweiden, nicht jedoch vor Mitte Juni (anfangs zweischürige Wiesennutzung, nach Aushagerungsphase einschürige Wiesennutzung). Auf Düngung ist zu verzichten. Nach Möglichkeit sind Heublumen aus benachbarten artenreichen Magerwiesen aufzubringen.
- 4.2.2 In dem in der Planzeichnung mit "M8" gekennzeichneten Steinaubach sind vorhandene Ansätze für eine spontane Entwicklung des Baches durch geeignete Unterhaltungsmaßnahmen zu fördern. Durch den Einbau von Sturzbäumen als Strömunglenker bzw. die Pflanzung von Erlen am Gleitufer sind vorhandene Ansätze zur Krümmungserosion weiter zu fördern.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Hierzu ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen

5. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Von der im Bebauungsplan gekennzeichneten Kompensationsfläche werden 0,70 ha der Fläche sowie die jeweils auf diesen Flächen auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken -zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken getroffenen Festsetzungen- zugeordnet.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Die den Privatgrundstücken zugeordneten Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung der Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach zu regeln.

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO
- 6. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Flachdächer, geneigte Dächer und Sheddächer mit einer Neigung zwischen 0 und 20° zulässig. Diese Dächer sind zu mindestens 50 % ihrer Fläche zu begrünen.
- 7. **Werbeanlagen**
 - 7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - 7.2 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
 - 7.3 Die Anbringung von Werbeanlagen auf Flachdächern ist unzulässig.
 - 7.4 Ausnahmsweise ist die Aufstellung einzelner Werbemasten bis zu einer Höhe von 20 m zulässig.
- 8. **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke**
 - 8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz, Lager- oder Rangierfläche oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - 8.2 Die Neubefestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Plätzen etc. ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, soweit nicht z.B. aus Gründen des Wasserschutzes eine wasserundurchlässige Befestigung erforderlich ist. Die Flächen sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Fugenpflasterflächen, Rasenpflaster, Schotter etc.) zu befestigen, deren Abflußbeiwert höchstens 0,7 beträgt (Maßnahme Nr. "M4").
- 9. **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**
Straßenseitige Grundstückseinfriedungen wie Zäune, Mauern und dergleichen sind unzulässig.

- **Weitere Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**
 - Bei der Straßenherstellung sich ergebende Böschungen sind nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke an die Straße.
 - Fußwege im Plangebiet und öffentliche Parkplätze sollen nur mit versickerungsfähigen oder wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
 - Treten bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage, so sind diese zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
 - Das im Gebiet anfallende Dachwasser soll soweit als möglich gesammelt und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zugeführt werden. Die Anlage von Zisternen wird empfohlen.
 - Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Anfallender Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine Erdaushubdeponie zu bringen.
 - Bei der Erschließung des Baugebietes soll soweit als möglich die Vorplanung des Energieversorgungsunternehmens OIE zur geplanten Lage der Hausanschlußschränke beachtet werden.
 - Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, daß keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig entsprechend den im Bebauungsplanverfahren gewünschten Fristen über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten. Soweit im Verfahren gewünscht, sind die Träger der Ver- und Entsorgung bei der Absteckung von Pflanzgruben zu beteiligen.
 - Die nach den §§ 44 bzw. 46 -Nachbarrechtsgesetz- erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.
- **Brandschutztechnische Hinweise:**
 - Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 1600l /min (96 cbm/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen (siehe DVGW Arbeitsblatt W 405, Frankfurt/Main, Ausgabe 1978). In dem Gebiet stehen durch das öffentliche Netz über einen Zeitraum von 2 Stunden derzeit lediglich 48 m³/h zur Verfügung. Eine entsprechende Löschwasserbereitstellung ist daher im Einzelfall durch sonstige Maßnahmen oder technische Verfahren im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
 - Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, daß sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 140 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.
 - Der Netzdruck von mind. 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
 - Zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Baugebiet ist mindestens analog der Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 04/1988 "Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken" zu verfahren.
 - Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog der o.a. Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 04/1988 verlangt werden. Die für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge erforderlichen Anfahrwege sind von den Grundstückseigentümern bei einer Bebauung anzulegen.
 - Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmter Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

- Geowissenschaftliche Hinweise:
 - Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bedenken, dass in Hanglagen Vernässungsprobleme in unterhalb der Versickerungsflächen gelegenen Bereichen auftreten können. Die Versickerung von Niederschlagswasser kann weiterhin zu einer erhöhten Rutschungsempfindlichkeit des Untergrunds führen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Grund der bestehenden Bodenverhältnisse auszuschließen ist.
 - Die allen Eingriffen in den Baugrund sind die Vorschriften nach DIN 4020 zu berücksichtigen.
- Hinweise der Denkmalpflege:
 - Innerhalb des Plangebiets sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da jedoch bei den zu erwartenden Erdbewegungen erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und oft aus Unkenntnis zerstört werden, wird seitens des Rheinischen Landesmuseums Trier darum gebeten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes unverzüglich zu melden.
- Hinweise der Bahn:
 - Eventuell notwendige Einrichtungen zur Lärminderung sind ausschließlich auf Fremdgrund zu Lasten der Gemeinde oder der Anlieger zu errichten.
 - Die Standsicherheit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, DB-Kabel etc.) ist zu gewährleisten.
 - Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.
 - Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, Wegen etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Die Sicht auf Eisenbahnsignale darf nicht beeinträchtigt werden.

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung, sowie die Satzung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen stimmen mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan sowie für die Satzung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan ~~und die Satzung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen werden~~ ^{hiermit} ausgefertigt. Sie ~~treten~~ ^{treten} am Tag ihrer Bekanntmachung ~~mit~~ ^{mit} Wirkung vom / rückwirkend vom in Kraft.

Ort: Birkenfeld Datum 20.03.2006



DS

Orts (Bürgermeister) Fiedler
Fiedler

erstellt
im Auftrag der Gemeinde
Hoppstädten-Weiersbach

Bachtler, Böhme + Partner
Kaiserslautern

Anlage - Vorschlagsliste²**1. Groß- und mittelkronige Laubbäume**

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Roß-kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Rote Kastanie	<i>Aesculus carnea</i>

2. Einheimische Gehölze (Heister und Sträucher)

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crateagus laevigata</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Eonymus europaeus</i>

3. Rank- und Kletterpflanzen

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia durior</i>
Clematis-Sorten	<i>Clematis spec.</i>
Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>
Echter Jasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>

² Die Vorschlagslisten des landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Technologiepark“ (L.A.U.B. Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH, Kaiserslautern, Mai 1998) werden hier zugrunde gelegt.