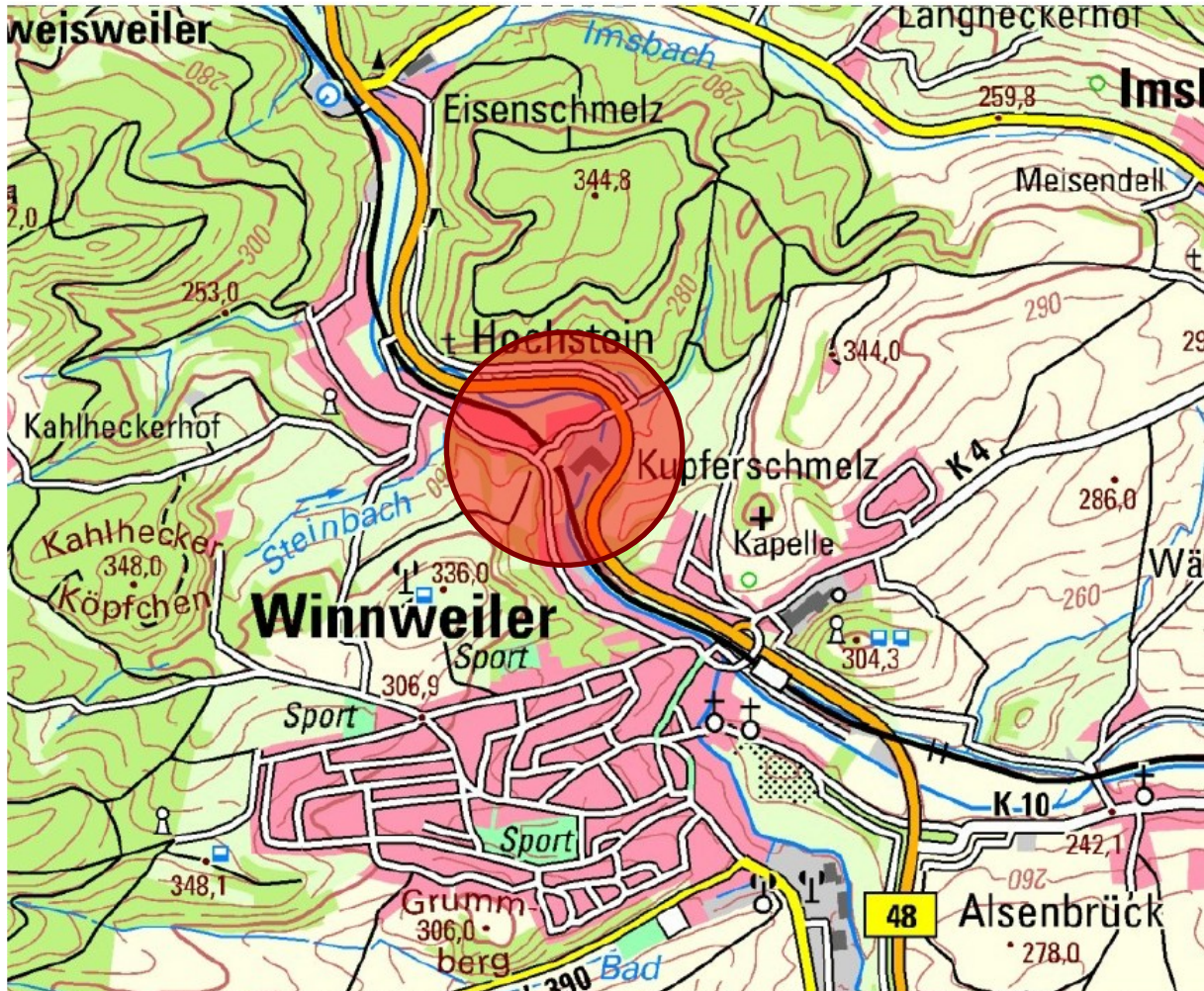


Ortsgemeinde Winnweiler

Bebauungsplan „Kupferschmelz“



Textfestsetzungen

Stand: 12.09.2025

Beteiligungsexemplar gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch:

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

Textfestsetzungen zum B-Plan „Kupferschmelz“; OG Winnweiler
Beteiligungsexemplar gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

A. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz**

- **BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-5 vom August 2020
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- **Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV)** vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** Ausgabe 2006, korrigierter Nachdruck Mai 2012.

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

- 1.1.1 In dem mit **MI 1** bezeichneten Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zulässig.
- 1.1.2 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 bis 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im **MI 1** gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.3 In dem mit **MI 2** bezeichneten Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.
- 1.1.4 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 6 bis 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Einzelhandel, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sind im **MI 2** gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.5 In den mit **MI 3** bezeichneten Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe) zulässig.
- 1.1.6 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 1, 3 sowie Nr. 5 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen), sind im **MI 3** gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.7 In allen Mischgebieten (**MI 1 bis MI 3**) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.8 In allen Mischgebieten (**MI 1 bis MI 3**) sind Bordelle oder bordellartige Betriebe und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, einschließlich Wohnungsprostitution, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.9 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, sind in allen Mischgebieten (**MI 1 bis MI 3**) gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Die mit GE 1 bis GE 5 bezeichneten Teilbereiche werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

1.2.2 In den mit **GE 1 bis GE 5** bezeichneten Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Gewerbebetriebe einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) zulässig.

1.2.3 In allen Gewerbegebieten (**GE 1 bis GE 5**) sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) sowie Bordelle oder bordellartige Betriebe und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, einschließlich Wohnungsprostitution gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.4 Gewerbliche Anlagen zur Verarbeitung von Biomasse / Biomüll einschließlich Biogasanlagen, jegliche Formen von Recyclinganlagen sowie Steinbrechanlagen werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in allen Gewerbegebieten (**GE 1 bis GE 5**) ausgeschlossen.

1.2.5 Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten), sind in allen Gewerbegebieten (**GE 1 bis GE 5**) nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) bleiben in allen Gewerbegebieten (**GE 1 bis GE 5**) ausnahmsweise zulässig.

1.4 Sonstiges Sondergebiet – SO „Wohnmobil Abstellfläche“ (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Nach § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil Abstellfläche“ festgesetzt und dient dem Abstellen von Camping- bzw. Wohnwagen (Abstellplatz).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- 2.1.1 In den mit **MI 1** bezeichneten Mischgebieten wird gemäß Nutzungsschablone **N6** eine Grundfläche von 460 m² sowie gemäß **N7** eine Grundfläche von 420 m² festgesetzt.
- 2.1.2 In den mit **MI 2** und **M 3** bezeichneten Mischgebieten wird gemäß Nutzungsschablone eine Grundflächenzahl von **0,6** sowie eine Geschossflächenzahl von **1,2** festgesetzt.
- 2.1.3 In den mit **GE 1** bezeichneten Gewerbegebiet wird gemäß Nutzungsschablone **N1a** bis **N1e** eine Grundfläche von 8.840 m² festgesetzt.
- 2.1.4 In den mit **GE 3** bezeichneten Gewerbegebieten wird gemäß Nutzungsschablone **N5** eine Grundfläche von 470 m² festgesetzt.
- 2.1.5 In den mit **GE 2**, **GE 4** und **GE 5** bezeichneten Gewerbegebieten wird gemäß Nutzungsschablone **N2**, **N4** und **N3** eine Grundflächenzahl von **0,8** sowie eine Geschossflächenzahl von **2,4** festgesetzt.
- 2.1.6 Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

1.5 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 20 BauNVO)

- 2.1.7 In dem mit **MI 1** bezeichneten Baugebiet sind gemäß Nutzungsschablonen **N6** maximal bis zu 4 Vollgeschosse zulässig.
- 2.1.8 In dem mit **MI 2** und **MI 3** bezeichneten Baugebiet sind gemäß Nutzungsschablonen **N7** **N8** und **N9** maximal bis zu 2 Vollgeschosse zulässig.

1.6 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

- 2.1.9 Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden in allen Gewerbegebieten die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GHmax**) gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.1.10 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GHmax**) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut (First) bzw. die Oberkante der Attika.
- 2.1.11 Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe ist der dem jeweiligen Gebäude nächstgelegene, im Plan gekennzeichnete Bezugspunkt des Urgeländes mit Angabe der Höhe über NHN maßgebend.

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

In den mit **MI 1** bis **MI 3** bezeichneten Gebieten ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den Gewerbegebieten **GE 3 und GE 4** ist die offene Bauweise zulässig. In **GE 1, GE 2 und GE 5** ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Baugebieten durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen definiert. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt, die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze ist ebenfalls gemäß Planeintrag festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowohl auf den nicht überbaubaren Flächen als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 7.1 Die bestehende Erschließungsstraße (Werkstraße) wird innerhalb des Geltungsbereiches als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- 7.2 Die geplante Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der erschließende Weg zum Sondergebiet wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

7. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

Grünordnerische Maßnahmen/Festsetzungen gemäß artenschutzrechtlichen- und landschaftspflegerischem Fachbeitrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

7.1 Private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. 25 b BauGB)

7.1.1 Es werden private Grünflächen (PG) gemäß Planzeichnung festgesetzt. Der aus standortgerechten Gehölzen aufgebaute Ufergehölzsaum ist zu erhalten und bei Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

7.1.2 Die Bestandsbäume auf den privaten Grünflächen sind zu erhalten und bei Abgängen gleichwertig zu ersetzen. Sonstige Bestandsvegetation wie Sträucher sind ebenfalls zu erhalten. Es sind vorzugsweise Bäume aus der Pflanzliste auszuwählen. Die Inhalte der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.

7.2 Bestandsvegetation auf den Baugrundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den gemäß Planzeichnung mit der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Flächen ist die Bestandsvegetation zu erhalten. Die Inhalte der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.

7.3 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.3.1 V_{sap}1: Beschränkung der Bau- bzw. Betriebszeiten: Zur Reduzierung der Störungen durch Licht- und Lärmemissionen sowie durch Erschütterungen sind Bau- und Betriebsarbeiten spätestens eine Stunde vor Einbruch der Abenddämmerung einzustellen.

7.3.2 V_{sap}2: Beschränkung der Zeiten zur Baufeldräumung: Zur Vermeidung der Schäden an Niststätten und der potenziellen Tötung von Jungvögeln ist eine Baufeldräumung nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

7.3.3 V_{sap}3: Beschränkung der Umbau- und Sanierungsarbeiten: Der Baubeginn von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Bestandgebäuden ist entweder im Zeitraum vom 11.09. bis 31.10. oder vom 16.03. bis 30.04. anzusetzen.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.4.1 Mbio1: Reduzierung der Rodungen: Die Reduzierung von Rodungen ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Nicht notwendigerweise zu fällende Bestandsbäume innerhalb der Baugrundstücke sind zu erhalten und bei Abgängen gleichwertig zu ersetzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus der Pflanzliste auszuwählen. Im Bereich des SO „Wohnmobil Abstellfläche“ sind bestehende Gehölze weitestgehend zu erhalten.

- 7.4.2 M_{bio}2: Reduzierung von Versiegelung: Die Versiegelung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Sonstige, nicht notwendigerweise zu versiegelnde oder zu befestigten Freiflächen auf den Baugrundstücken sind zu begrünen und zu pflegen. Es sind vorzugsweise Bäume aus der Pflanzliste auszuwählen. Im Bereich des SO „Wohnmobil Abstellfläche“ sind die zu befestigenden Flächen mit großfugigen Dränpflaster auszuführen. Nicht befestigte Flächen sind als begrünte Freiflächen mit Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.4.3 M_{bio}3: Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern: Zur Verringerung der Auswirkungen durch die Rodungsarbeiten sind auf den nicht versiegelten oder befestigten Freiflächen Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Inhalte der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) sind bei allen Pflanzungen zu beachten.
- 7.4.4 A_{bio}1: (Teil-)Entsiegelung von Flächen: Im Bereich des MI 1 und MI 2 sind die versiegelten oder teilversiegelten Freiflächen im Bestand gemäß Maßnahmenplan zu entsiegeln und zu begrünen.
- 7.4.5 A_{bio}2: Extensive Dachbegrünung: Im Bereich der Neubauten sind Dächer mit Zierstauden und –gräsern bzw. mit heimischen Stauden/Gräsern/Sedum anzulegen. Sofern keine baulichen, wirtschaftlichen oder statischen Gründe entgegenstehen ist auch die Begrünung von Dachflächen der Bestandsgebäude zu erbringen.

8. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

- 10.1 An der gemäß Planzeichen 15.6 (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) gekennzeichnete Fassade im **GE 1** ist zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen, die das Wohnen wesentlich stören, keine Öffnungen in Form von Fenstern, Türen oder sonstigen Auflassungen zulässig. Die Fassade ist zur weiteren Reduzierung von Lärmemissionen mittels Fassadenbegrünung mit standortgerechten Pflanzarten mit nachweislich schallmindernder Wirkung einzugrünen.
- 10.2 Für die in der Planurkunde mit Planzeichen 15.12 umgrenzten Flächen (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind), ist ein Freiflächenplan zu erstellen, dem der Umfang und die Art der Versiegelung zu entnehmen ist. Weiterhin ist sicherzustellen, dass im Bereich des Glühofens die Versickerung von Niederschlagswässern vollständig ausgeschlossen ist.

- 10.3 Die festgesetzte Grundwasserbeobachtung ist im Zeitraum 2 Jahren ab dem Zeitpunkt des Beginns der Bauarbeiten durchzuführen. Das Monitoring-Konzept ist mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Das Fließgewässer Alsenz ist in seiner festgesetzten Ausdehnung zu erhalten. Es dürfen keine Veränderungen des Uferverlaufs vorgenommen werden.

10. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken über Mulden und Senken über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Grundsätzlich ist auch eine Kombination verschiedener Rückhalte- und Versickerungsanlagen zulässig.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachform und Dachneigung

Dächer sind in den GE und MI gekennzeichneten Bereichen als Flach, Sattel, Pult- oder Zeltdächer grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone zwischen 0 und 30° auszubilden. Für Nebengebäude und Garagen sowie Bestandsgebäude ist die Dachform frei wählbar.

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich natürlich wirkende Materialien zulässig.

D. HINWEISE

Allgemeine Hinweise

Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN- Vorschriften (z.B. DIN 4020 und DIN 1054) zu berücksichtigen.

Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind.

Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.

Bei der Erschließung werden ggf. bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke 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 der Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen sowie der Bestandsleitungen zu erkundigen, damit Sach- Personenschäden vermieden werden können. Die Maßnahmen sind frühzeitig mit den Versorgungsträgern zu koordinieren.

Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitung 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.

Hinweise zu den Altlasten

Die Kennzeichnung der Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Es wird auf die Ergebnisse der Gutachten verwiesen, diese sind bezüglich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes der Begründung als Anhang beigelegt.

Bodenrechtliche Hinweise

Nach abgeschlossenen Planungen hat der Bauträger bzw. Bauherr bei Vergabe von Erdarbeiten die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig, spätestens 14 Tage im Voraus, den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.

Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen. Auf die Verwaltungsvorschrift "Verminderung und Entsorgung von Bauabfällen", Januar 1993, wird hingewiesen.

Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Wasserrechtliche Hinweise

Die Ableitung von Drainagewässern in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.

Die Wasserversorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz in der Werkstraße sichergestellt. Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe, müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die Anlagenverordnung (AwSV), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten

In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatflächen in Zisternen deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist, wird empfohlen.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsplan beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Winnweiler abzustimmen.

Die zentrale Versickerung von Oberflächenwasser mit Einleitung in das Grundwasser stellt eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar.

Die Einleiterlaubnis gem. §§ 8,9 ff Wasserhaushaltsgesetz ist bei der Oberen Wasserbehörde, SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz Kaiserslautern zu beantragen. Im Rahmen der Beantragung einer Einleiterlaubnis ist auch die Frage des wasserwirtschaftlichen Ausgleichs für den Mehrabfluss durch Flächenversiegelung abzuhandeln.

Hinweise zum Immissionsschutz

Die bei der o. a. Maßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung) zu beachten. Die Zwischenlagerung von Abfällen bis zu ihrer Beseitigung/Verwertung hat ordnungsgemäß zu erfolgen.

Bei der Entsorgung von Abfällen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) KrW-/AbfG bindend. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Bei der Verwertung sind die Anforderungen der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen (LAGA-TR) in der derzeit gültigen Fassung, LAGA Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

Brandschutz

Die Auflagen des Brandschutzes sind bei der Realisierung des Baugebietes zu beachten, insbesondere ist die Löschwasserversorgung gem. DIN 14210 zu sichern, die Dimensionierung notwendiger Zufahrten auf die Bedürfnisse des Brandschutzes auszulegen - für die Bemessung der Flächen kann sinngemäß die DIN 14090 angewandt werden – und bei der Errichtung von Gebäuden gegebenenfalls der zweite Rettungsweg vorzusehen.

Hinweise zur Grünordnung

Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind weitestgehend zu vermeiden.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontales Abstand Stammachse- Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

Bezugsquellen für gebietsheimische Saatgutmischungen können wie folgt angegeben werden:

„BSV-Saaten (www.bsv-saaten.de) zertifiziert nach den Regio-Zert-Richtlinien des Bundes
Deutscher Pflanzenzüchter (BDP) Regio-Saatgutmischung: Natur Plus RZ Fettwiese /
Frischwiese

Saaten Zeller GmbH & Co KG (www.saaten-zeller.de) Grundmischung Ursprungsgebiet 9:
Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland"

Artenschutzrechtliche Hinweise:

Die geschützte Brutzeit in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres sind zu beachten; Aufgrund § 39 BNatSchG dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres ungenehmigt keine Bäume, Sträucher oder sonstigen Gehölze stark zurückgeschnitten bzw. entfernt werden.

E. Anhang

Pflanzliste

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung	
Pflanzqualität:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-15 cm
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung	
Pflanzqualität:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Heister, Höhe 150-200 cm
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula verrucosa</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Pflanzqualität:	2x oder 3x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Aufgestellt / Überarbeitet:

Kaiserslautern den 17.04.2025
19.07.2025
12.09.2025

Dipl.-Ing. H. W. Schlunz