



Gemeinde Münchweiler an der Alsenz

Bebauungsplan „Umspannwerk“ Textliche Festsetzungen



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

In Ergänzung der Planzeichnung gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die nachstehenden textlichen Festsetzungen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

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

1.1 Allgemeine Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

In Ausnahmen können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Abweichend von § 8 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche, kirchlich, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

Ergänzend wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten¹ und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Gewerbegebietsflächen in der Planzeichnung und im Text als **GE1** und **GE2** bezeichnet

1.2 Bauliche Einschränkungen in GE2

In GE2 sind Gebäude jeder Art unzulässig. Eine Nutzung der Fläche ist nach Abstimmung mit der Pfalzwerke Netz AG möglich.

1.3 Anforderungen an die Betriebseigenschaft in den Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 der BauNVO

In den Gewerbegebietsteilflächen GE1 Nord und Süd sowie GE 2 West sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $LEK_{i,k}$ nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

¹Hinweis: Hierzu zählen beispielsweise und nicht abschließend: Diskotheken, Spielhallen, Spiel-Kasinos, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Sex-Shops mit Video-Kabinen, Swinger-Clubs, Sex-Life-Shows, Table-Dance-Veranstaltungen, (Flatrate-)Bordelle, Multiplex-Kinos und Gaststättenbetriebe als Partylocation mit aktuellen Videoclips oder mit täglich wechselndem Unterhaltungsprogramm (Motto-Parties), „Musikwerkstätten“ mit diskothekentypischen Öffnungszeiten (Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, 12. Aufl., 2014, § 4a Rn 22.2; Stock, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, § 4a Rn 69 bis 75 und Ziegler, in: Brügelmann, BauGB, Band 6, § 4a Rn 48 bis 76).

Emissionskontingente $L_{EK, k}$ in dB(A)/m²

Gewerbefläche	L_{EK} Tag dB(A)/m ²	L_{EK} Nacht dB(A)/m ²
GE 1 Nord	60	45
GE 1 Süd	56	41
GE 2 West	60	45

L_{EK} = Emissionskontingent

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB(A)

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag	Zusatzkontingent Nacht
A	0	0
B	12	12

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt X= 419080/ Y= 5488763 (UTM Zone 32, Referenzsystem ETRS89)

Richtungssektor A (126°/ 198°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor B (198°/ 126°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691.

Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil (s.o.) des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**2.1 Begriffsbestimmung**

Als unterer Bezugspunkt (0,0 m) für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Fahrbahnfertigkeit der Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte

(= Straßenachse), zu messen je Einzelgebäude in der Mitte der Außenwand der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudewand, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

Die jeweils festgesetzte maximale Wandhöhe (WHmax) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf den Traufseiten der Gebäude. Bei der Ausbildung von Flachdächern gilt die Höhenbeschränkung analog als maximale Höhe für die Oberkante Flachdach einschließlich Attika.

2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Gesamtfläche des Baugrundstückes maßgebend.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Im Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich wie folgt definiert: Es sind Hausformen mit mehr als 50 m Länge zulässig. Analog zur offenen Bauweise sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten; bei Bestandsgebäuden darf an der südwestlichen Grundstücksgrenze der Grenzabstand von drei Metern unterschritten werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen dem § 23 Abs. 3 BauNVO.

4 Vorkehrungen zum Schutz der schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Siehe Punkt 1.3 Anforderungen an die Betriebseigenschaft in den Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 der BauNVO.

5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den Flächen, in einem Radius von 15 m um die Maste der 20-kV-Freileitungen besteht Bauverbot. In diesem Bereich sind auch alle Leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig.

Hinweis: Eine Nutzung der Fläche ist nach Abstimmung mit und nach Maßgabe der Pfalzwerke Netz AG möglich.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden 20-kV-Kabel- und Freileitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen können Abweichungen gegenüber

dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Innerhalb der ausgewiesenen Schutzzonen der 20-kV Kabelleitungen sind die Herstellung baulicher Anlagen und die Anpflanzung von Bäumen und Tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in GE 1 wird zugunsten des Betreibers ein Geh- und Fahrrecht für den Zugang zum Umspannwerk festgesetzt.

7 Flächen für die Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern i.V. mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und ergänzende Gehölzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf der nach § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Lücken sind durch Nachpflanzung zu ergänzen. Straucharten: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Wildrose (*Rosa spec.*). Pflanzqualität: Strauch, 3 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm). Pflanzdichte: 1 Strauch auf 2,5 m².

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform und -neigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 30°.

Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.2 Materialien im Dachbereich

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) als Dacheindeckung unzulässig.

1.3 Anlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung nicht überschritten werden.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. -gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Sichtflächen der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

3 Einfriedungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Einfriedungen in Form von Maschendraht- und Metallzäunen sind grundsätzlich nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach sowie an Zäunen ist unzulässig.

Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage, Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht und Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung des Leitungsbestands im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Rege/werke (z.B. „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

2 Hinweise zur Telekommunikationsinfrastruktur

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bittet die Telekom zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit ihr in Verbindung zu setzen.

3 Bergbau I Altbergbau:

Die Prüfung durch das Landesamt für Geologie und Bergbau ergab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Umspannwerk“ der Ortsgemeinde Münchweiler/Alsenz kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

4 Boden und Baugrund

4.1 Allgemein

Im Bereich des Planungsgeländes stehen voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend an. Diese setzen sich vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton, Silit- und untergeordnet Sandsteinen zusammen. Weiter können bereichsweise vulkanische Einschaltungen vorkommen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt. Aufgrund der genannten Gegebenheiten empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 19731, DIN 18915, DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

4.2 Altablagerungen / Altlasten

Für den Geltungsbereich sind bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen erfasst.

4.3 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;

- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

5 Archäologische Denkmäler und Funde

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ergehen von der Direktion Landesarchäologie - Speyer folgende Hinweise:

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologie diese, sofern notwendig, überwachen kann.

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

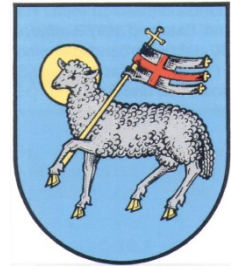
Die Punkte 1-3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Ausfertigungsvermerk

Münchweiler, den

.....

Christoph Stumpf
(Ortsbürgermeister)



Gemeinde Münchweiler an der Alsenz

Bebauungsplan „Umspannwerk“ Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung	3
2	Aufstellungsbeschluss und Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB.....	3
2.1	Aufstellungsbeschluss.....	3
2.2	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB.....	4
3	Grundlagen	4
3.1	Planungsgrundlagen	4
3.2	Lage des Plangebietes Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches Bestandssituation	5
4	Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen.....	8
4.1	Flächennutzungsplan	8
4.2	Naturschutzrechtliche Restriktionen	8
4.3	Sonstige fachplanerische Restriktionen.....	9
5	Darstellung der städtebaulichen Planungsziele.....	9
6	Erforderlichkeit und Begründung der Planinhalte	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Höhen der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse.....	12
6.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
6.5	Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und Bepflanzung der Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).....	12
6.6	Gestaltungssatzung: Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
7	Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung.....	13
7.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	13
7.2	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	15
7.3	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	15

7.4	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	15
7.5	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	16
7.6	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	16
8	Planverwirklichung	16
8.1	Grundbesitz und Bodenordnung.....	16
8.2	Kosten der Bauleitplanung	16
	Aufstellungsvermerk	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die in Rede stehende Fläche im Süden der Gemeinde Münchweiler war bisher als Umspannstation der Pfalzwerke genutzt. Jedoch ist der südliche Teilbereich dieser Fläche zum Großteil ungenutzt und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden und eine gewerbliche Ansiedlung ermöglichen.

Auf Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Situation ist eine gewerbliche Nutzung nicht zulässig, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung kann der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) aufgestellt werden.

Geplant ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet (GE). Um eine Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung zu vermeiden werden die zulässigen Gewerbelärmemissionen durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung so begrenzt, dass auch mit einem Zusammenwirken mit einer möglichen Vorbelastung durch den Betrieb des Umspannwerkes, die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Bestandteil der planerischen Überlegungen soll die zeitnahe Einbeziehung des südlich angrenzenden Bereichs sein. Dies kann in einem eigenen Bebauungsplan erfolgen.

Beauftragt mit der Durchführung des Verfahrens wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

2 Aufstellungsbeschluss und Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

2.1 Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Münchweiler Bau-recht für den betroffenen Bereich in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 18.12.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Umspannwerk“ beschlossen. Die Lage des Geltungsbereichs ist aus dem nachfolgend abgedruckten Plan ersichtlich.

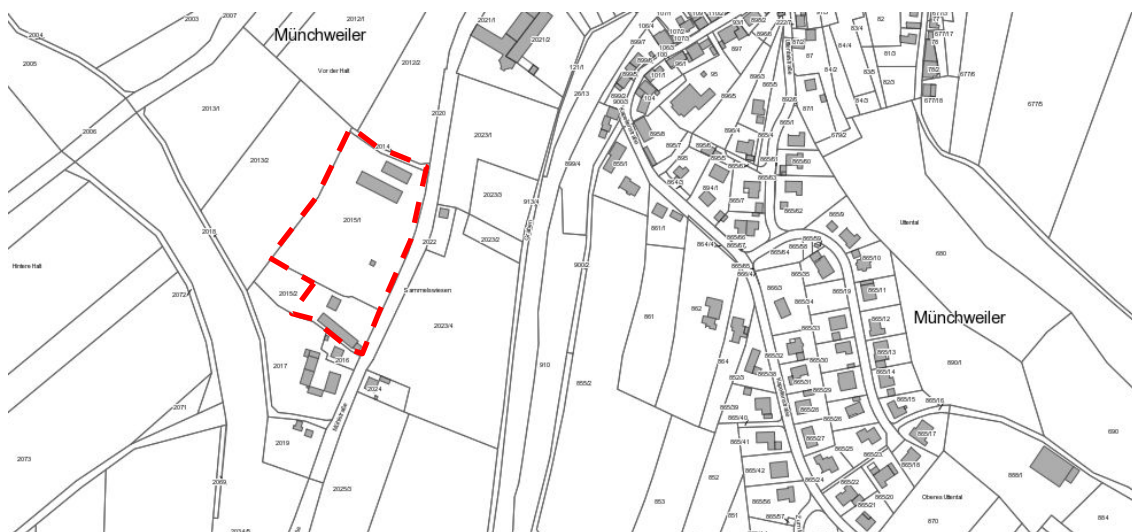


Abb. 1: Lage des Plangebiets | Quelle: www.lanis.rlp.de | Stand: 10.02.2016

2.2 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Außenbereich der Ortsgemeinde Münchweiler; weshalb eine planungsrechtliche Festsetzung zur Wiedernutzbarmachung der Fläche erforderlich wird. Die Anforderungen an die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind dabei erfüllt:

- # Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachverdichtung zwar begründet, jedoch entstehen durch die Bauleitplanung keine Versiegelungen von über 20.000 m².
- # Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- # Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet. Damit ist eine weitere Voraussetzung des § 13a Abs. 1 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13 Abs. 3 wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

3 Grundlagen

3.1 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Aufstellung der Planung zugrunde gelegt:

- # Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler, derzeit rechtswirksame Fassung
- # Abfragen des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand Februar 2016
- # Ortsbegehung am 15.03.2016 und Auswertung Luftbild
- # Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH (Stand 24.07.2017)

3.2 Lage des Plangebietes | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches | Bestandssituation

Das Gebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Münchweiler an der Alsenz in Rheinland-Pfalz, im Süden des Landkreises Donnersbergkreis. Die Ortsgemeinde gehört der Verbandsgemeinde Winnweiler an. Innerhalb der Ortsgemeinde liegt das Gebiet südwestlich des Siedlungsgebietes der Ortslage Münchweiler.

Eine Übersicht über die Lage der Fläche gibt die nachfolgende Abbildung.

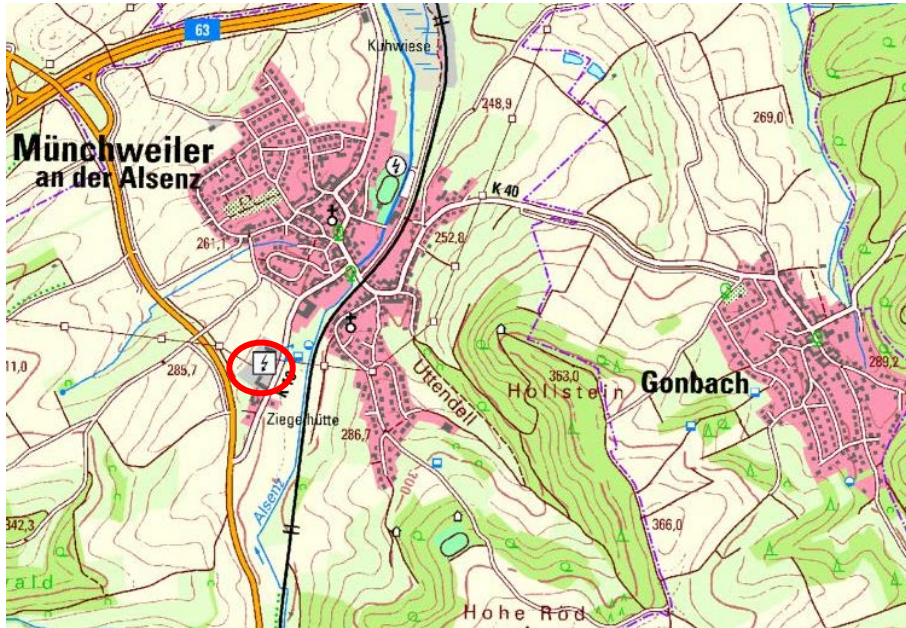


Abb. 2: Lage des Plangebiets | Quelle: www.lanis.rlp.de | Stand: 10.02.2016

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B48. Unmittelbar ist die Fläche an die der K10 (Mühlstraße) angebunden. Die Erschließung im Gebiet selbst wird intern geregelt und bedarf keiner Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen.

Südlich des Plangebiets befinden sich beiderseits der Mühlstraße Wohngebäude.

Das Plangebiet ist zum größten Teil im Bestand als Umspannwerk genutzt. Lediglich der südliche Teil soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dieser Teil des Plangebietes ist nahezu vollständig versiegelt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Umspannwerk“ umfasst die Parzellen mit den Nummern 2015/1 und 2015/2.

Die Lage des Plangebiets ist im nachfolgend abgedruckten Luftbild ersichtlich.

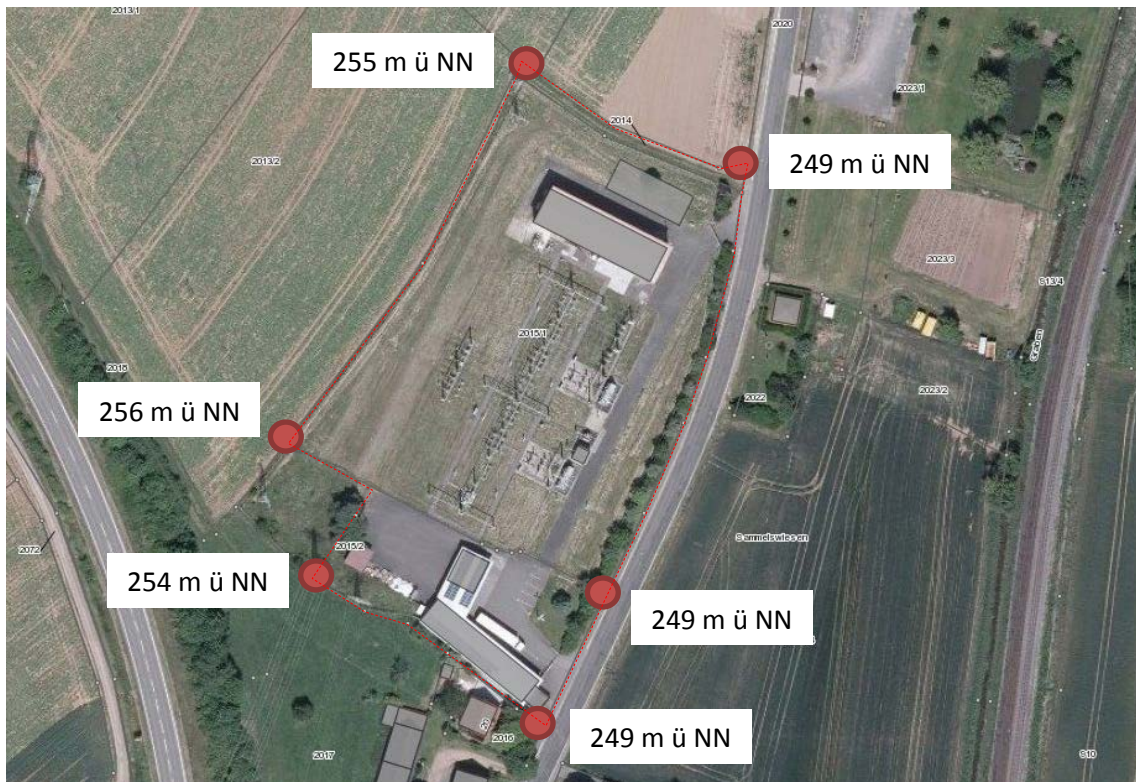


Abb. 3: Lage des Plangebiets | Quelle: www.lanis.rlp.de | Stand: 10.02.2016

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,3 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:500.

Insgesamt liegt der Geltungsbereich auf einem Geländeniveau von 249 bis 255 m über NN und ist eben bis flach geneigt.

Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Böschung, die sich auf einem Geländeniveau zwischen 233 und 234 m ü NN bewegt.

Der Bestand ist durch die Nutzungen mit Umspannwerk und Betriebshof geprägt. Die Bereiche sind großflächig versiegelt. Nennenswerte Vegetationsstrukturen sind bis auf die Hecke entlang der Straße nicht vorhanden.

Das Gebiet hat auf Grund der intensiven Nutzungen und fehlender Biotopstrukturen eine nur untergeordnete Bedeutung für den Artenschutz.

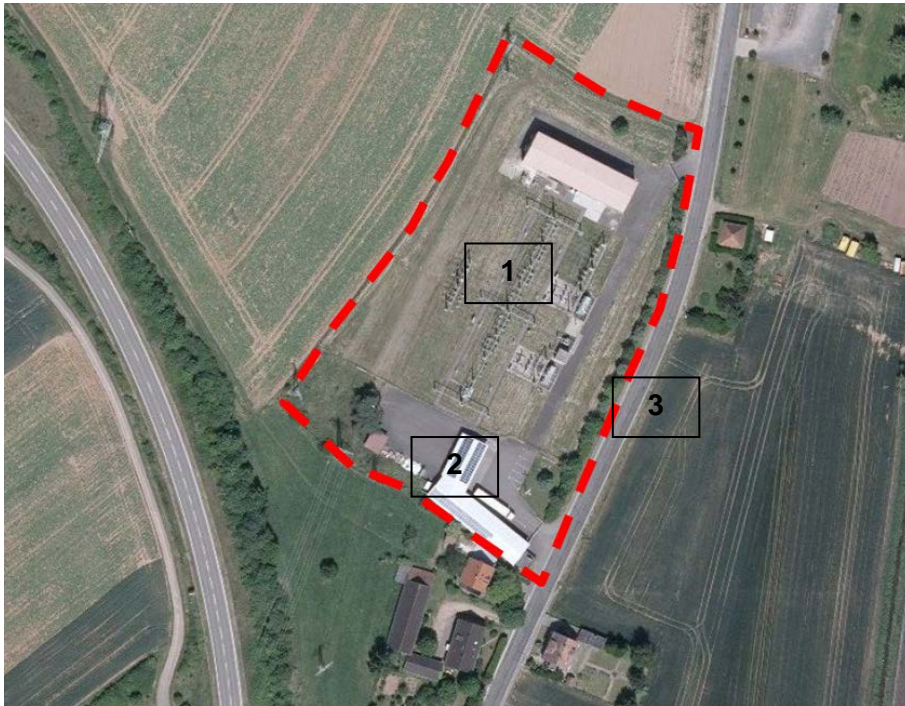


Abb. 4: Luftbildaufnahme | Quelle: www.lanis.rlp.de | Aufnahme: 09.06.2014

- 1 Umspannwerk mit technischen Anlagen, Betriebsgebäude, Zaunanlage



- 2 Betriebshof mit Gebäuden, Stell- und Lagerflächen



- 3 Hecke zwischen Straße und Umspannwerk



Eigene Aufnahmen vom März 2016

4 Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere nachfolgende Aspekte zu beachten.

4.1 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler stellt den gesamten für die Bebauung vorgesehenen Bereich als Versorgungsfläche für Elektrizität dar.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB entfällt die Anforderung der parallelen Anpassung des Flächennutzungsplanes. Dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

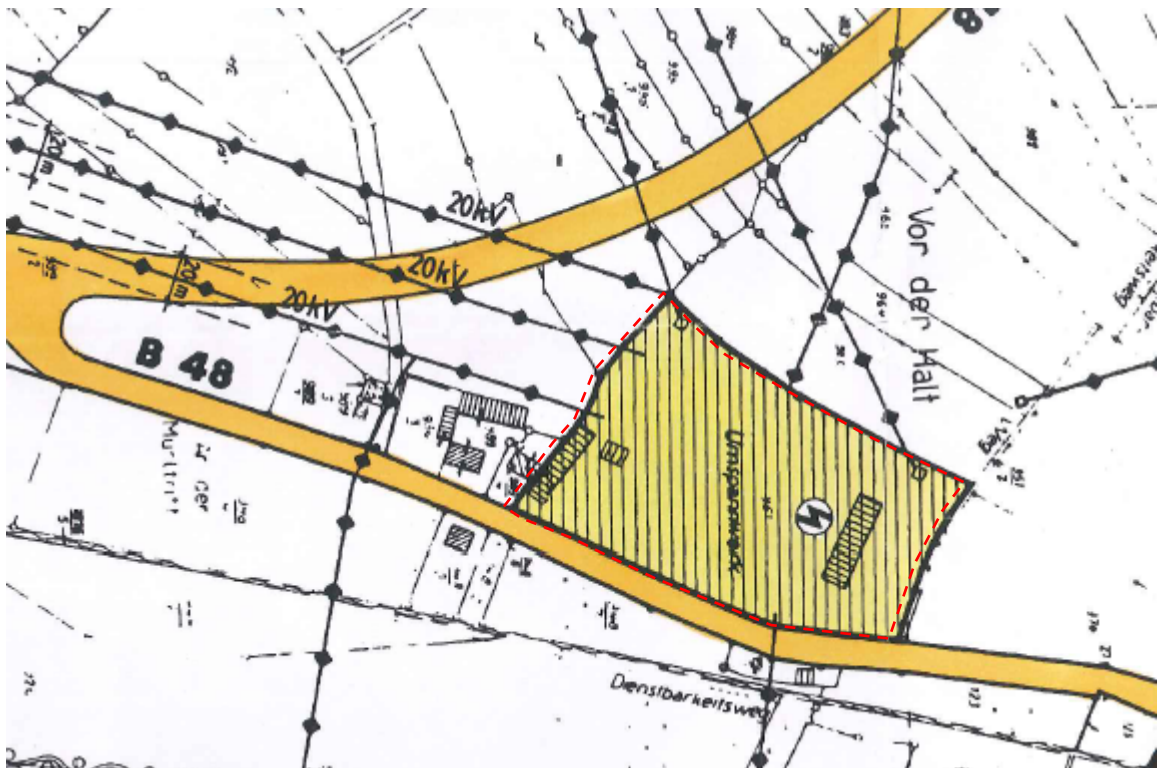


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler, derzeit rechtswirksamer Stand: aktuelle Fassung | Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler

4.2 Naturschutzrechtliche Restriktionen

Die Ausweisung von Flora – Fauna – Habitaten (FFH-Gebiet) sowie von Vogelschutzgebieten ist im Plangebiet und auch im Umfeld nicht zu verzeichnen.

Ebenso sind keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Plangebiets vorhanden.

Im Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind innerhalb des Plangebiets keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope verzeichnet.

Im Rahmen einer Ortsbegehung konnten keine naturschutzrechtlich relevanten Biotopstrukturen oder Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden.

4.3 Altablagerungen / Altstandorte

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Münchweiler, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler vor.

4.4 Bergbau / Altbergbau

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Umspannwerk“ der Ortsgemeinde Münchweiler/Alsenz ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

4.5 Sonstige fachplanerische Restriktionen

Zielvorstellungen von Fachplanungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen, bzw. die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

5 Darstellung der städtebaulichen Planungsziele

Die maßgeblichen städtebaulichen Zielsetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan werden wie folgt definiert:

- # Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung
- # Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange durch entsprechende Festsetzungen

6 Erforderlichkeit und Begründung der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeine Festsetzungen

Der größte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Umspannwerk“ bleibt entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ erhalten. Lediglich im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird eine Ausweisung als Gewerbegebiet und eine Unterteilung in die Teilbereiche GE1 und GE2 vorgenommen, um eine Umnutzung dieses Bereiches zu ermöglichen.

In GE1 sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise können nach § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans GE1 nicht zulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchlich, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

Dies begründet sich darin, dass es bei Tankstellen zu erheblichen Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr aber auch durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, sowie zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase) kommt. Um die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld nicht weiter zu beeinträchtigen erfolgt der Ausschluss von Tankstellen. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt

zum einen ebenfalls auf Grund der Tatsache, dass diese Nutzungsarten einen sehr hohen Störgrad aufweisen können. Zum anderen beruht der Ausschluss auf der Erkenntnis, dass eine Ansiedlung von solchen Nutzungen zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus (Trading-Down-Effekten) im direkten Umfeld führen kann und sich somit ebenfalls negativ auf angrenzende Wohnnutzung auswirken kann.

Für Anlagen für sportliche, kirchlich, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

6.1.2 Bauliche Einschränkungen in GE2

Das Gebiet GE2 umfasst die Freihaltefläche für die vorhandenen Leitungen und Masten der Pfalzwerke Netz AG und überschreitet den 15 m-Radius um den Mast um einen Meter, um unabhängig der Abmessungen des in Rede stehenden Mastes eine ausreichende Freihaltefläche zu gewährleisten. Aufgrund der vorhandenen Rechte zugunsten der Pfalzwerke Netz AG sind Gebäude in dem Gebiet GE2 unzulässig. Um jedoch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die künftige Ansiedlung von Gewerbebetrieben ein möglichst großes Nutzungsspektrum zu ermöglichen, wurden aufgrund von im Vorfeld geführten Abstimmungsgesprächen mit E-Mail vom 27.04.2017 Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. Lagerflächen oder Stellplätze für die in Rede stehende Fläche zugestanden. Diese Nutzungsmöglichkeiten sind an eine im Vorfeld (z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens) zu treffende Abstimmung und die daraus resultierenden Maßgaben geknüpft.

6.1.3 Anforderungen an die Betriebseigenschaft in den Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 der BauNVO

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohn- und Arbeitsumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher auch die Schallschutzbelange zu berücksichtigen. Als Grundlage für die Beurteilung sind die durch zulässige Nutzungen zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen an den nächstgelegenen störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung zu prognostizieren und zu beurteilen. Hierzu wurde die FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

Die schalltechnische Untersuchung basiert auf folgenden Karten- und Datengrundlagen:

- Flächennutzungsplan der OG Münchweiler a.d. Alsenz, übermittelt durch Bachtler Böhme + Partner am 29.09.2015;
- Bebauungsplan „Umspannwerk“ der Gemeinde Münchweiler an der Alsenz, Stand Juni 2017, übermittelt durch Bachtler Böhme + Partner;
- Höhendaten des Plangebiets; Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz am 10.02.2016;
- DTK im Maßstab 1:5000; Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz am 10.02.2016.
- Katasterkarte des Plangebiets im Maßstab 1:600; Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz am 01.03.2016.

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen erfolgt nach:

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) [TA Lärm],
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 [DIN 18005],
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987.

Der Geräuschkontingentierung der Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die

- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006 [DIN 45691]

zugrunde gelegt.

Die Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt als überschlägige Prognose nach TA Lärm unter abschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Im Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) wird bei uneingeschränktem Gewerbebetrieb der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zulässigen Betriebe und Anlagen der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Dorfgebieten von 60 dB(A) und in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag an allen Immissionsorten unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird bei uneingeschränktem Betrieb der in den vorgesehenen Gewerbegebieten zulässigen Betriebe und Anlagen der Immissionsrichtwert Nacht von 45 dB(A) für Dorfgebiete an den nächstgelegenen Immissionsorten südlich und südöstlich überschritten. An den nördlich gelegenen Immissionsorten wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten im Nachtzeitraum von 40 dB(A) auch bei uneingeschränktem Gewerbebetrieb eingehalten.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum an stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets ist unter Berücksichtigung einer potentiellen Gewerbelärmvorbelastung durch bereits bestehende und planungsrechtlich zulässige gewerbliche Nutzungen (z.B. durch das Umspannwerk) die Gewerbelärmzusatzbelastung durch die nach Bebauungsplan zulässigen Nutzungen in den vorgesehenen Gewerbegebieten zu begrenzen.

Die zulässigen Gewerbelärmemissionen der geplanten Gewerbegebiete sind durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung so zu begrenzen, dass diese auch im Zusammenwirken mit einer potentiellen Gewerbelärmvorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung nicht zu relevanten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen.

Für die Gewerbegebietsteilflächen werden folgende Emissionskontingente L_{EK} für den Tag- und Nachtzeitraum gemäß DIN 45691 bestimmt, welche sicherstellen, dass der Planwert an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten wird:

Gewerbefläche	L _{EK} Tag dB(A)	L _{EK} Nacht dB(A)
GE 1 Nord	60	45
GE 1 Süd	56	41
GE 2 West	60	45

L_{EK} Tag/Nacht = Emissionskontingent Tag/ Nacht

Wenn durch die festgesetzten Emissionskontingente an Immissionsorten in bestimmten Richtungssektoren in der Umgebung des Plangebiets die Planwerte nicht ausgeschöpft werden, können für diese Richtungssektoren gemäß Anhang A.2 der DIN 45691 Zusatzkontingente zugelassen werden.

Die Zusatzkontingente sind an den Immissionsorten entsprechend dem jeweiligen Richtungssektor auf das zulässige Immissionskontingent zu addieren.

Mit den vorgeschlagenen Geräuschkontingenten werden die Planwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten sicher eingehalten.

Bei Einhaltung der Planwerte an den maßgebenden Immissionsorten ist sichergestellt, dass die Gewerbelärmzusatzbelastung durch die kontingentierten Gebiete an den Immissionsorten nicht zu relevanten Gewerbelärmeinwirkungen führt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Grundflächenwert wurde der gängige Höchstwert der BauNVO ausgeschöpft, um die geplante Umnutzung des Gebietes als Gewerbestandort zu ermöglichen und ein möglichst breites Nutzungsspektrum zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl unterschreitet den in der BauNVO genannten Höchstwert und ist an die Bestandsbebauung angepasst. Aus städtebaulicher Sicht ist eine weitere Verdichtung an dieser Stelle nicht erwünscht.

6.3 Höhen der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die baulichen Kubaturen der Gebäude werden im vorliegenden Fall über die Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen geregelt, die sich an dem baulichen Bestand orientieren.

6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wird für den Bereich GE1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, durch die Hausformen mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Dies bedingt sich durch die Bestandssituation, sowie die angestrebte Nutzung. Analog zur offenen Bauweise sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten. Lediglich an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Unterschreiten der Grenzabstände vom Bestandsgebäude zulässig, was zur Bestandsicherung dient.

6.5 Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und Bepflanzung der Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Zur Sicherung der Randeingrünung zwischen Straße und Umspannwerk wird der Gehölzstreifen zum Erhalt und zur Ergänzung festgesetzt.

6.6 Gestaltungssatzung:

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert. Über diese Festsetzungen ist als örtliche Bauvorschrift getrennt zu beschließen.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Aussagen wurden aufgrund der Ortsrandlage des Bereichs insbesondere hinsichtlich der die Außen- und Fernwirksamkeit des Gebiets betreffenden Punkte Dächer (Reglementierung der Dachformen und Materialien mit dem Ziel des Schutzes des Orts- und Landschaftsbilds) sowie Werbeanlagen, Einfriedungen und Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen.

Besondere städtebauliche Gründe, die eine weiter gehende Festsetzungstiefe erfordern würden, sind nicht erkennbar.

Die Festsetzungen lassen explizit das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern zu, wenn die maximale Gebäudehöhe dadurch nicht überschritten wird.

7 Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2 a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden bislang ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden bislang insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Arbeitsbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete und Nutzungen einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die getroffenen Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Gemeinde und dem kommunalem Entwicklungsziel, das Plangebiet insbesondere Gewerbebetrieben zur Verfügung zu stellen, die zum einen das Wohnen nicht erheblich stören und zum anderen der Lage des Standortes gerecht werden.

Aus diesem Grund wurden im Planungsgebiet durchgängig Tankstellen, Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

und Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben ausgeschlossen. Zur Gewährleistung kommunaler Überlegungen an die Einzelhandelsentwicklung wurden des Weiteren für das Plangebiet einschränkende Festsetzungen vorgenommen. Eine Beeinträchtigung der angestrebten Qualität des Plangebiets ist auch durch die umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat die Gemeinde Münchweiler zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes (Gewerbelärm) eine schalltechnische Untersuchung veranlasst.

Der Gutachter stellte in diesem Zusammenhang dar, dass ein geeignetes Instrument zur Regelung der zulässigen Schallabstrahlung die Geräuschkontingentierung der Flächen der Gewerbegebiete darstellt. Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung an den schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden und gleichzeitig für die unterschiedlichen Nutzungszonen in dem geplanten Gewerbegebiet eine möglichst geringe Einschränkung der Betriebstätigkeit sichergestellt wird.

Die Gemeinde Münchweiler sieht daher in der Festsetzung von richtungsabhängigen Emissionskontingenten als vorsorgeorientierte Zielwerte das am besten geeignete Verfahren, um zum einen auf Dauer sicherzustellen, dass in den schutzwürdigen Gebieten die von ihr als zumutbar eingestuften Orientierungswerte nicht überschritten werden und zum anderen die vorhandenen und die künftigen Gewerbebetriebe nicht durch starre Vorgaben übermäßig eingeschränkt werden.

Die konkrete Umsetzung des Bebauungsplans und der in ihm festgesetzten Lärmkontingentierung findet auf der Ebene der Objektplanung der jeweiligen Gewerbebetriebe statt. Die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe müssen im Rahmen der Baugenehmigung per Einzelnachweis die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Einhaltung der Vorschriften sonstiger schalltechnischer Regelwerke, wie z.B. der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ belegen. Der ggf. notwendige Schallschutz ist durch bauliche, technische und organisatorische Einzelmaßnahmen auf den Baugrundstücken zu erbringen.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird somit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in den umliegenden Siedlungsbereichen entsprochen.

Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte ist in der Gemeinde Münchweiler mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

7.2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

7.3 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht die gewerbliche Wiedernutzbarmachung Nutzung einer gegenwärtig großteils ungenutzten Fläche. Somit können die weitestgehend leerstehenden Bestandsgebäude einer neuen Nutzung zugeführt oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Zur Vermeidung gebietsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurde in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Auf diese Weise kann positiver Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeübt und baulichen Missständen entgegengewirkt werden.

7.4 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Bestandssituation ist aus landespflegerischer Sicht bereits stark vorbelastet. Biotopstrukturen sind lediglich in Form der Hecke entlang der Kreisstraße K10 vorhanden. Ansonsten wird das Plangebiet durch baulichen Anlagen und die technischen Einrichtungen des Umspannwerkes bestimmt.

Für den Artenschutz relevante Flächen und Strukturen sind nicht vorhanden.

Die Hecke wird zum Erhalt festgesetzt, wobei Lücken durch Nachpflanzungen zu ergänzen sind.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind mit der hier in Rede stehenden Planungsänderung nicht zu erwarten.

7.5 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können, zum gegenwärtigen Kenntnisstand, von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

7.6 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Belange des Verkehrs werden, unter Berücksichtigung des aktuellen Sachstands, nicht wesentlich beeinträchtigt, die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Mühlestraße.

8 Planverwirklichung

8.1 Grundbesitz und Bodenordnung

Das Gelände befindet sich vollständig in öffentlichem Eigentum.

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

8.2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.