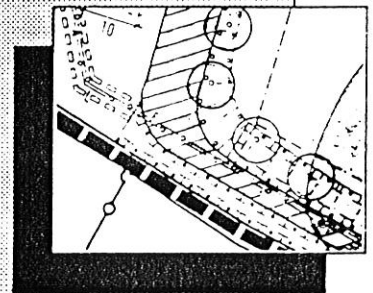
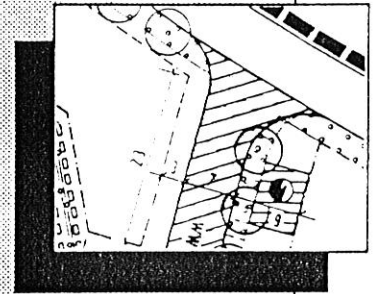


Gemeinde Winnweiler

Bebauungsplan „Am Bahnhof“



Textfestsetzungen und Begründung



**Gemeinde Winnweiler
Bebauungsplan
„Am Bahnhof“**

Projektleitung und Redaktion

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Dipl.-Ing. Sonja Rube

Kaiserslautern, im Dezember 96

erstellt im Auftrag
der Gemeinde
Winnweiler
durch

Bachtler · Störtz · Böhme
Stadtplanung Architektur

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Reinhard Störtz Architekt BDA
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon (0631) 64035/36
Telefax (0631)63303

BSB

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

nach Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), ergänzt durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) und das Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122) und zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - InV-WoBauLG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - InV-WoBauLG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08. März 1995 (GVBl. S 19), in Kraft seit 01. April 1995

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	3
4. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	3
5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	3
6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN IN VERBINDUNG MIT GEBOTEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	3
7. GEBOTE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	3

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9 BauGB i.V. mit §§ 1 - 23 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1, und 8 BauNVO)

1.1 **GE = Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 8 Abs. 2 genannte allgemein zulässige Nutzung Tankstellen unzulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 8 Abs. 3 Nr.1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit allgemein zulässig sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 und 17 BauNVO)

Für das Höchstmaß der baulichen Nutzung sind die Eintragungen der Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) der Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2) und der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) in der Planzeichnung maßgebend (siehe Nutzungsschablone).

Für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gelten folgende Bestimmungen:

Als **Bezugspunkt** 0,0 m für **die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen** wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Fertigdecke derjenigen anbaufähigen Straße (gemessen in Straßenmitte) festgesetzt, die der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke am nächsten liegt.

Für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen (**GH_{max} = Maximale Gebäudehöhe**) maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine sind hiervon ausgenommen. Die maximale Gebäudehöhe **GH_{max}** je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante baulicher Anlagen. Steigt oder fällt das Gelände vom Baugrundstück zum Bezugspunkt, so ist die maximale Gebäudehöhe **GH_{max}** um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern. Die **max. Gebäudehöhe GH_{max}** beträgt im Gewerbegebiet max. 10,0 m. Überschreitungen der max. Gebäudehöhe sind im Bereich von Fassadenrücksprüngen bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig sofern diese Überschreitung max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge einnimmt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die abweichende Bauweise hat der offenen Bauweise zu entsprechen mit Ausnahme der Längenbegrenzung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) ausgewiesen. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im **Gewerbegebiet** keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig sind.

4. **MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 Nr. 21 BAUGB)**

In der mit Leitungsrecht belasteten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers sowie zugunsten der Deutschen Bahn AG festgesetzt.

5. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit 9 Abs. 4 BauGB und § 17 LPfIG)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind in Ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die bestehenden Gehölzstreifen sind durch Pflanzung von Gehölzen gemäß Artenliste (siehe Anhang zu den Textlichen Festsetzungen) in einer Dichte von 4 Sträuchern pro 10 m² zu verstärken.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind im Teilbereich A mindestens 25%, im Teilbereich B mindestens 20% der privaten Grundstücksflächen von Bodenversiegelung komplett freizuhalten und zu begrünen.

Die Lager- und Abstellflächen sowie Zufahrten und Stellplätze sind, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Auf dem Grundstück des Geltungsbereich B ist gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag entlang des Wirtschaftsweges ein ca. 8 m breiter Heckenstreifen zu entwickeln. Auf den verbleibenden Flächen ist eine extensiv gepflegte Wiesen/Hochstaudenfläche zu entwickeln. Sofern hierfür auf eine zumindest einschürige Mahd verzichtet wird, sind aufkommende Gehölze in mehrjährigem Abstand zu entfernen.

Im Geltungsbereich C ist die bestehende Streuobstwiese gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag durch Neuanpflanzung von 10 hochstämmigen Apfelbäumen einheimischer Sorten oder von Speierlingen als Ersatz für abgängige ältere Obstbäume zu sichern und zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, früheste Mahd nicht vor Mitte Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren.

6. **GEBOTE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Auf den privaten Grundstücken im **Gewerbegebiet (GE)** sind straßenseitig Grünstreifen in der in der Planzeichnung festgesetzten Breite anzulegen. Innerhalb dieser Grünstreifen sind 30 - 35 % der Fläche mit Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu bepflanzen. Die vorgesehene Bepflanzung entlang der Erschließungsstraße kann an dem Baugrundstück östlich des von der Erschließungsstraße abzweigenden Wirtschaftsweges für vorgesehene Ein- und Ausfahrten bis zu einer Breite von max. 15,0 m unterbrochen werden.

Auf den sonstige in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Pflanzungen gemäß der Artenliste (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Bäume gemäß der Artenliste (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen. Von den angegebenen Standorten kann in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Alle erstellten Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Durch Krankheit oder Absterben wegfallende Pflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Im Gewerbegebiet sind ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 30 m² dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß der Artenliste (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu begrünen .

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO

INHALT:

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
 2. WERBEANLAGEN
 3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG
-

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 DÄCHER

Dacheindeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf geeigneten Dächern zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von max. 0,30 m angebracht werden.

1.2. FASSADENGESTALTUNG

Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sowie Baumaterialien, die ein anderes Material nur vortäuschen, nicht zulässig.

Ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 30 qm sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß der Artenliste (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu begrünen.

2. WERBEANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen keine fassadengliedernden Elemente überdecken. Werbeanlagen sind zulässig als flach an der Fassade angebrachte Transparente (tafel- und kastenförmige Anlagen) bis max 3,5 m Breite, max. 0,5 m Höhe und 0,30 m Tiefe sowie als tafel- oder kastenförmige Ausleger mit einer Höhe von max. 2,00 m, Breite von 0,50 m und Tiefe von 0.30 m.

Das Anbringen von Werbeanlagen auf Flachdächern ist unzulässig.

3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Am nördlichen Rand der Erschließungsstraße ist gegen die Bahnanlage ein mindestens 1,1 m hoher Metallzaun mit technischem Durchbruchschutz (z.B. Hochbord, Leitplanken) vorzusehen.

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Hecken und Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedungen in Form von Metallgittern oder Drahtzäunen sind durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

III HINWEISE

- Anfallendes Regenwasser ist als Brauchwasser zu verwenden, überschüssiges Regenwasser ist in oberflächennahen Gräben der Alsenz zuzuleiten. Eine Anschlußmöglichkeit für das Regenwasser besteht nicht.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Die Freiflächen im Uferbereich der Alsenz (10 m-Streifen) sind von jeder Auffüllung, Einzäunung und Bebauung freizuhalten und als Gewässerrandstreifen der natürlichen Sickerweise zu überlassen.
- Es werden "aushubarme" Bauweisen empfohlen (z.B. Verzicht auf Unterkellerungen).
- Die bei der Durchführung von Baumaßnahmen anfallenden Baumaterialien sind aufzunehmen und - soweit sie nicht innerhalb des Grundstücks wieder eingebaut werden können - einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei der Behandlung der Materialien sind das Verwertungsgebot und die einschlägigen Bestimmungen (Verwaltungsvorschrift: "Vermeidung und Entwertung von Bauabfällen" i.d.F.vom 20.01.93) zu beachten.
Die Entsorgungswege sind gegenüber der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Abfallbehörde, nachzuweisen.
- Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Kaiserslautern, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
- Bauanträge für Bauvorhaben innerhalb des 60 m-Abstandsbereiches zur Bahn sind im Rahmen der Genehmigung der Deutschen Bahn zur Stellungnahme zuzuleiten.

ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:

Artenliste für Pflanzungen im Baugebiet

Artenliste 1: Bäume und Sträucher für die Eingrünung der Baugrundstücke**Bäume**

Ulmus minor	Feldulme
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avius	Wildkirsche

Sowie hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Arten

Sträucher

Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Artenliste 2: Fassadenbegrünung**Norseite:**

Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich

Süd- West- und Ostseite:

Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Lonicera caprifolia	Jelängerjelier

Artenliste 3: Gehölze für die Ausgleichsfläche

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuß
Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

nach § 9 Abs. 8 BauGB

INHALT:

1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung	2
2. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans	2
3. Lage des Plangebietes / Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	2
4. Bisherige Verfahrens- und Arbeitsschritte	3
5. Nutzungssituation im Plangebiet / Sonstige Gegebenheiten	3
6. Verkehrliche Anbindung	4
7. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft	4
8. Landespflegerische Situation, Auswirkung auf Natur und Landschaft	5
9. Darstellung der städtebaulichen Planungsziele	5
10. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	6
11. Erforderlichkeit der Planinhalte, Begründung der Festsetzungen	6
11.1. Art der baulichen Nutzung	6
11.2. Maß der baulichen Nutzung	6
11.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
11.4. Belange der Ver- und Entsorgung	7
11.5. Belange der Grünordnung	8
11.6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
11.7. Werbeanlagen	9
11.8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke	9
11.9. Einfriedungen	9

1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Allgemein veränderte Standortanforderungen von Gewerbe und Industrie führen zur Zeit zu einem nicht unerheblichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen für innerörtliche Verlagerungen, expandierende Betriebe und auch Neuansiedlungen bzw. Neugründungen.

Mit der Freigabe der Fläche "Am Bahnhof" hat die Gemeinde Winnweiler nun die Gelegenheit, diesen Anforderungen gerecht zu werden, indem sie eine Fläche, die aufgrund ihrer Lage, der Vornutzung und der vorhandenen Belastung einer gewerblichen Wiedernutzung übergibt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher eine städtebauliche Planung für den betreffenden Bereich erforderlich.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen in erster Linie dringend benötigte kleinflächige Bauflächen für kleinere, dienstleistungs- und handwerksorientierte Betriebe ausgewiesen und die baurechtlichen Voraussetzungen für deren Ansiedlung geschaffen werden.

Nach 1.1 der Textl. Festsetzungen sind im Gebiet Tankstellen unzulässig. Dies begründet sich aus den vorstehend beschriebenen Ansiedlungsüberlegungen sowie die durch die Lage des Gebietes schlechte verkehrsmäßige Anbindung.

Eine wirtschaftlich zu führende Tankstelle wäre in diesem Bereich nicht möglich.

Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft werden durch gezielte Maßnahmen auf das notwendige Minimum reduziert, unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen.

2. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Rat der Gemeinde Winnweiler hat in seiner Sitzung am 10.11.1993 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof" für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich beschlossen. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 25.11.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Lage des Pangebietes / Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan "Am Bahnhof" besteht aus drei unterschiedlichen Geltungsbereichen. Das Plangebiet A liegt ca. 200 m südöstlich des Bahnhofes im Osten der Gemeinde Winnweiler, unmittelbar zwischen den Bahngleisen und der Alsenz und wird begrenzt durch folgende Grundstücke:

- Im Westen durch die Grundstücke Nr. 460/119 und 460/7
- Im Süden durch die Alsenz (Nr. 460/58)
- Im Osten durch Grundstück Nr. 460/62 und
- Im Norden sowie im Nordosten durch die Bahnanlagen (460/86)

Die landespflegerische Ausgleichsflächen fallen in den 2. und 3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sie liegen als Geltungsbereich C südlich von Potzbach (0,17 ha) und südöstlich von Winnweiler (0,1 ha) (Geltungsbereich B).

Die **genauen Grenzen** des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500**. Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt rd. 1,2 ha (einschließl. Ausgleichsflächen).

4. Bisherige Verfahrens- und Arbeitsschritte

Das Planungsverfahren für den o.g. Bebauungsplan wurde durch den Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates von Winnweiler vom 10.11.1993 eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand am 27.9.95 durch öffentliche Unterrichtung statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 30.8.95 eingeleitet. Dabei wurde den beteiligten Stellen bis zum 30.10.1995 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Der Rat der Gemeinde Winnweiler entschied in seiner Sitzung am 1.12.95 über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und faßte den Beschluß über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes.

5. Nutzungssituation im Plangebiet / Sonstige Gegebenheiten

Das Plangebiet mit seiner Fläche von ca. 1,2 ha diente der Deutschen Bundesbahn als Verladerampe und Lagerplatz und liegt seither weitgehend brach.

Das Gelände ist durch die bisherige Nutzung und vorhandene Auffüllungen stark überformt. Es ist im zentralen Bereich relativ eben und fällt nach Süden zur Alsenz hin stark ab. Auch nach Norden zu den Bahngleisen ist eine Böschung bzw. Stützmauer zur Überbrückung des Höhenunterschiedes angelegt. Die ebene Fläche im zentralen Bereich wird durch eine aufgebaute Rampe unterbrochen.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung, die im Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Nummer 333 065 03-211 geführt wird. Untersuchungen im Vorfeld der Planung ergaben jedoch, daß Beeinträchtigungen für die angestrebte Nutzung hiervon nicht ausgehen. Im südlichen Bereich verläuft durch das Gelände ein Abwassersammler sowie ein Fernmeldekabel der Deutschen Bahn AG, die jeweils erhalten bleiben sollen. Schutzzonen (z.B. Trinkwasserschutzzonen, Landschaftsschutzgebiete, Grabungsschutzzonen etc.) liegen nicht vor.

Die für den landespflegerischen Ausgleich zur Verfügung stehenden Fläche B ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich, die Fläche C als Obstwiese genutzt.

6. Verkehrliche Anbindung

Die äußere Erschließung des Geländes erfolgt recht günstig über die B 48 bzw. die K 38. Die innere Erschließung erfolgt über den Anschluß Winnweiler von der B 48 bzw. K 38 unmittelbar über einen derzeit vorhandenen Wendehammer.

Das durch die ansiedelnden Betriebe zu erwartende Verkehrsaufkommen wird die Ortslagen von Winnweiler daher nicht belasten.

7. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft

Bereits im Zuge vorangegangener Maßnahmen wurde die notwendige Ver- und Entsorgung des Gebietes berücksichtigt. So wurde die Trinkwasserleitung bereits im Zuge des Ausbaus der Bahnhofstraße außerhalb des Wendehammerbereiches geführt und kann für das entstehende Gewerbegebiet sichergestellt werden.

Für die Löschwasserversorgung scheidet eine Entnahme aus der anliegenden Alsenz aus. Daher ist für die Fortführung der Wasserleitung auf einen ausreichenden Querschnitt zu achten, um die Löschwasserversorgung gewährleisten zu können.

Für die Abwasserentsorgung ist eine Kanalisation im Trennsystem geplant. Das Schmutzwasser kann an den Verbindungssammler Alsenbrück-Langmeil zum Hebewerk Winnweiler angeschlossen werden

Um eine Beeinträchtigung der Wasserführung (Abflußverschärfung) zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

- Reduzierung der Versiegelung durch:
 - Herabsetzen der in Gewerbegebieten zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6 bzw. 0,5
 - Vorschriften über die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (wasserdurchlässige Beläge, Mindestgrünhaltung der Grundstücke)
- Anregung der Sammlung und Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen
- Anlage von Dachbegrünungen auf Flach- bzw. flachgeneigten Dächern

Die ökologisch wünschenswerte Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist nicht möglich, da aufgrund der vorhandenen Altablagerung und den darunterliegenden anstehenden weitgehend undurchlässigen Böden mit Auswaschungen und Hangwasseraustritten im Böschungsbereich gerechnet werden muß.

Es ist jedoch ein Abfließen von Oberflächenwässern in die südlich angrenzenden Uferflächen (Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft") möglich, wo diese versickern oder verdunsten, bzw. ungezielt in den Vorfluter eingeleitet werden können.

Das Strom- und Telefonnetz kann ergänzt werden. Hierzu werden im Bebauungsplan zwei Versorgungsflächen für die Errichtung zweier Trafostation ausgewiesen. Auch die Versorgung mit Gas ist möglich.

8. Landespflegerische Situation, Auswirkung auf Natur und Landschaft

Zur Klärung der landespflegerischen Situation und zur angemessenen Berücksichtigung der die Natur und Landschaft betreffenden Belange im Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 17 Landespflegegesetz, in Absprache mit der zuständigen Landespflegebehörde von der Fa. L.A.U.B. GmbH, Kaiserslautern, ein landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan als qualifizierter Planungsbeitrag erstellt. Hergeleitet aus der Bestandsaufnahme und den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen, macht der Planungsbeitrag detaillierte Vorgaben für die zu treffenden landespflegerischen und gütordnerischen Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minimierung von Flächenversiegelungen und anderen Eingriffen und zur Einbindung in die Landschaft.

Im Bebauungsplan werden diese Darstellungen entsprechend den vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten übernommen und entsprechend festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Landespflege umfassen im wesentlichen die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bindungen und Vorschriften für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bepflanzungen.

Nähere Informationen über Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft sowie Auswirkungen der Planung sind dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

9. Darstellung der städtebaulichen Planungsziele

Der Bebauungsplan "Am Bahnhof" soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Gebiet soll dabei einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird. Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

10. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Da sich das Gelände, das in der Vergangenheit von der Deutschen Bundesbahn genutzt wurde, auch nach deren Freigabeerklärung noch im Besitz der Bahn AG befindet, ist die betroffene Fläche im derzeit gültigen Flächennutzungsplan noch als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Diese wird im Zuge der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans jedoch als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

11. Erforderlichkeit der Planinhalte, Begründung der Festsetzungen

11.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorher beschriebenen Zielen sieht der Bebauungsplan die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. In diesem Baugebiet sollen vornehmlich Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Um für die angestrebte kleinteilige Struktur einen ordentlichen Betrieb zu gewährleisten, sollen auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal allgemein zugelassen sein.

Unzulässig sind Tankstellen, da die vorgesehene Erschließung nicht auf den hierdurch implizierten Verkehr ausgelegt ist und da das Gewerbegebiet auch nicht den Anforderungen an den Standort einer Tankstelle gerecht werden kann.

Ebenfalls unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte andere Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtgemeindlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können.

11.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ und Baumassenzahl in Verbindung mit Höhenbeschränkungen geregelt.

Die zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung werden nicht herangezogen, um ein höheres Maß an Grün- und Freiflächen zu sichern und somit insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Belangen des Umweltschutzes und der Landespflge entsprechen zu können.

In den textlichen Festsetzungen wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, die baulichen Anlagen so in die Landschaft und die Nachbarschaft einzufügen, daß eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes möglichst vermieden oder gemildert wird.

11.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise, indem auf eine Längenbeschränkung verzichtet, ein Grenzabstand aber festgesetzt wird, so daß weder die offene, noch die geschlossene Bauweise vorliegt. Die Gebäude dürfen also länger als 50m sein, müssen jedoch aufgrund der Gebäude- und Grundstücksfunktion zwingend einen Grenzabstand einhalten.

Dadurch wird gewährleistet, daß Betriebe, deren Größenordnung und Anforderungsprofil derzeit noch nicht bekannt oder absehbar ist, in einem vorgegebenen Rahmen angesiedelt werden können.

Um künftigen Bauherren eine flexible, ihren Nutzungsansprüchen entsprechende Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, werden die überbaubaren Flächen ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Sie werden so bemessen, daß ein individueller Spielraum für die Bebauung gewährleistet wird. Dabei ist zum Schutz der Vegetation i.d.R. ein Mindestabstand zu erhaltenden bzw. zu erstellenden Pflanzflächen vorgesehen.

Aufgrund der großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen und den notwendigen Abständen zu Bepflanzungen sowie zu den Verkehrsflächen (große Versiegelungsflächen) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

11.4. Belange der Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen, um die Sicherstellung der Elektrizitätsversorgung des Gebietes zu gewährleisten.

Die vorhandenen Leitungen (Abwassersammler bzw. Fernmeldekabel der DB) werden über die festgesetzten Leitungsrechte in Ihrem Bestand gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem geplant. Dabei kann das anfallende Schmutzwasser über den Verbindungssammler Alsenbrück-Langmeil entsorgt werden.

Anfallendes Regenwasser, soll soweit es nicht als Brauchwasser Verwendung findet, direkt dem Vorfluter zugeleitet werden. Dabei ist eine ungezielte Versickerung bzw. Verdunstung im Bereich des Uferrandes möglich. Die Versickerung anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken kann nicht gefordert werden, da durch die vorhandene Altablagerung die Gefahr von Auswaschungen gegeben ist.

Für die Straßenentwässerung ist ein System offener Gräben vorgesehen, die im Bereich des Alsenzufers breitflächig versickert werden.

Damit die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes möglichst gering gehalten wird, werden im Bebauungsplan Festsetzungen über die Befestigung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und die Bodenversiegelung getroffen. Damit wird auch den Forderungen des landespflegerischen Planungsbeitrages nach einem geringen Versiegelungsgrad Rechnung getragen.

11.5. Belange der Grünordnung

(siehe hierzu auch "Landespflegerischer Planungsbeitrag" als Anlage zu den textlichen Festsetzungen.)

• Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Teibereiches A des Bebauungsplanes soll der Erhalt des Böschungsbereiches der Alsenz, der von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist, gesichert werden. Hierfür sind auch die dort vorhandenen Pflanzbestände zu erhalten.

Die Maßnahme im Geltungsbereich B des Bebauungsplanes führt neben der Gestaltung des Landschaftsbildes zu einer Aufwertung der Bodenfunktion. Feldgehölze, Obstbäume und extensive Wiesenflächen sind ein Lebensraum für vielfältige Pflanzenarten.

Die Maßnahme im Geltungsbereich C dient der Bestandssicherung sowie der Entwicklung der Streuobstwiese. Die notwendige Verjüngung des Bestandes wird erreicht, eine geringfügige Ergänzung findet statt. Die Mahd sichert zum einen das charakteristische Erscheinungsbild einer Streuobstwiese und zum anderen eine relative Stickstoffarmut als Voraussetzung für die typische Fauna und Flora.

• Gebote für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden in den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung Regelungen über Gebote für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote) getroffen. Diese Festsetzungen dienen der Eingrünung des Gebietes und sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sicherstellen und einen Ausgleich für die Bodenversiegelung und landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen darstellen. Sie tragen u.a. zur Regenwasserrückhaltung und zum kleinklimatischen Ausgleich bei, sind Frischluftproduzenten und bieten Lebensraum. Die Festsetzungen dienen damit auch der rechtlichen Umsetzung der im Rahmen des Landespflegerischen Begleitplanes erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

11.6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen. Dabei ist es keineswegs die Absicht, den einzelnen Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken.

Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Nur eine grell und disharmonisch wirkende Vielfalt vieler unterschiedlicher Formen und Materialien soll verhindert werden.

Für die Fassaden- und Dachgestaltung der baulichen Anlagen werden aus gestalterischen Gründen grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien ausgeschlossen.

11.7. Werbeanlagen

Um das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes nicht zu beeinträchtigen, soll die Art und Größe der zulässigen Werbeanlagen begrenzt werden. Die getroffenen Festsetzungen sollen die Werbefreiheit nicht übermäßig einschränken, sondern Werbeanlagen lediglich auf ein gestalterisch verträgliches Maß reduzieren.

11.8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die getroffenen Festsetzungen zielen insbesondere darauf ab, einen ausreichenden Frei- und Grünflächenanteil auf den Grundstücken zu sichern, den Versickerungsanteil von Niederschlägen zu erhöhen und ein insgesamt positives Gesamtbild des Gewerbegebietes zu erzielen.

11.9. Einfriedungen

Mit diesen Festsetzungen soll ebenfalls in positiver Weise auf die Gestaltung des Gewerbegebietes Einfluß genommen werden. Diese - auf die Abschirmung der Grundstücke nach außen bezogenen- Festsetzungen sind erforderlich, weil in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke selbst ein relativ großer Gestaltungsspielraum eingeräumt wurde.

Dabei ist gegen die Bahnanlage deshalb eine Einfriedung verbindlich festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Bahnbetriebes zu vermeiden.

**erstellt
im Auftrag der Gemeinde Winnweiler
durch
Bachtler - Störtz - Böhme -BSB-
Kaiserslautern Juli 96**